На правах рукописи

ИОНКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЛИЗИНГА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: управление инновациями и инвестиционной деятельностью

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук

003452364

Москва – 2008

Работа выполнена в ГОУ ВПО «Российская экономическая академия имени Г.В. Плеханова»

Научный руководитель: заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор Тихомиров Николай Петрович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор Павлова Светлана Александровна

кандидат экономических наук, доцент Минеева Жанна Петровна

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Защита состоится «28» ноября 2008 г. в 14:00 часов на заседании Диссертационного Совета Д 212.043.01 по присуждению ученой степени доктора экономических наук при ГОУ ДПО «Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы» (ГОУ ДПО ГАСИС) по адресу: 129272, г. Москва, ул. Трифоновская, д. 57 ауд. 208.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке, а с авторефератом на официальном интернет-сайте ГОУ ДПО ГАСИС (*www gasis ru*).

Автореферат разослан «28» октября 2008 г.

Ученый секретарь
Диссертационного совета
Д 212.043.01, к.э.н., доцент С.Ю. Семенов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Необходимость обращения к исследованию инвестиционного потенциала лизинга в отечественной строительной сфере связана с неразработанностью системы экономических отношений и отсутствием механизма взаимодействия субъектов исследуемого сегмента национальной экономики. В современных условиях перед строительными организациями возникает необходимость повышения эффективности функционирования в условиях возрастающей конкуренции, сокращения рынка сбыта из-за высоких цен на строительную продукцию и неплатежеспособности, а также поиск поставщиков стройматериалов и строительной техники в условиях ограниченных финансовых ресурсов.

В настоящее время существует ряд нерешенных проблем, которые сдерживают распространение лизинга в строительной сфере России. У государственных строительных организаций площади пустуют, а у малых строительных организаций существуют проблемы, вызванные отсутствием производственных площадей. Это вызвано недостаточным развитием ипотечного кредитования при приобретении недвижимости: реально располагая значительной собственностью, строительные организации очень часто не имеют возможностей получения необходимых для своего развития кредитных ресурсов. К тому же дорого стоит нотариальное удостоверение ипотечных сделок; по этой же причине простаивает значительное количество нежилых помещений и «недостроя».

Мировой опыт свидетельствует о том, что развитие лизинга, в том числе на макро- и мезоуровне, сопровождается значительным ускорением темпов научно-технического развития. В этих условиях формирование и эффективное использование инвестиционного потенциала лизинга в строительстве позволяет разрешить противоречие между необходимостью использования в условиях обостряющейся конкуренции инновационных технологий, современного оборудования и быстрым его моральным старением, то есть заменой на более новые производственные фонды, отвечающие современным требованиям конкурентной борьбы.

В диссертации обосновано, что развитие лизинговых отношений в строительстве является одним из важнейших факторов выхода отрасли из сложившейся кризисной ситуации. Однако негативных внешних воздействий могло быть значительно меньше, если в отечественной строительной сфере удастся в полной мере реализовать инвестиционный потенциал лизинга с учетом рекомендаций экономической науки. В этой связи актуальным является изучение и трансформация в практическую плоскость отечественной строительной сферы существующей мировой практики в использовании спецтехники, машин, новых технологий, сооружений промышленного назначения как внутри стран, так и международной, через особую форму предпринимательской деятельности – лизинг.

Таким образом, наличие задач эффективного использования инвестиционного потенциала лизинга обусловливает необходимость системного изучения, обобщения и критического переосмысления сложившейся практики инвестиционной деятельности строительных организаций, что, в свою очередь, обусловливает актуальность выбранной темы диссертационного исследования.

Степень разработанности проблемы. В настоящее время проблемы инвестиционной деятельности в различных сегментах национальных экономик оказались в центре внимания мировой экономической науки. Кроме того, в пореформенный период в России они приобрели новое содержание.

Среди зарубежных исследователей, которые изучали влияние инвестиций на различные отрасли экономики, следует выделить труды: А. Александера, Дж. Бейли, А. Дамодарана, Э. Гилла, Т. Кларка, Р. Коттера, Р. Кука, Р. Портера, Э. Рида, Р. Смита, У. Шарпа и др.

На формирование предлагаемой в диссертации концепции существенное влияние оказали результаты исследований таких отечественных ученых, как: Аньшин В.М., Газман В.Д., Горемыкин В.А., Егоров А.Ю., Игонина Л.Л., Киселев И.Б., Колтынюк Б.А., Лещенко М.И., Нешитой А.С., Овчинникова В.Ф., Прилуцкий А.Н., Рогова Е.М., Санжина О.П., Усоскин В.М., Чекмарева Е.Н., Черняк В.З., Шатравин. В. А. и др.

Однако многие вопросы, связанные с решением проблем формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере, остаются до настоящего времени малоисследованными. В этой связи недостаточная изученность и научная проработанность проблем формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере, с одной стороны, и научно-практическая значимость разработки механизма их эффективного решения, с другой стороны, определили выбор темы настоящего исследования, цель, задачи и круг рассматриваемых в нем вопросов.

Целью диссертационной работы является разработка и обоснование методического обеспечения механизма формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере, отвечающего требованиям и учитывающего закономерности современных рыночных отношений.

Для достижения сформулированной цели в диссертации были поставлены и решены следующие *задачи*:

– выявить роль лизинга в строительной сфере и особенности формирования его инвестиционного потенциала;

– систематизировать принципы формирования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере с учетом формирующихся условий этой деятельности;

– разработать основы системы управления инвестиционным потенциалом лизинга в строительной сфере;

– уточнить организационно-экономический механизм формирования и использования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере;

– провести компаративный анализ методов оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере и обосновать рациональность их использования с учетом условий этой деятельности;

– выработать рекомендации по совершенствованию методов оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере;

– предложить и обосновать подходы к проведению мониторинга процесса формирования и эффективного использования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере;

– оценить эффективность использования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере;

– разработать алгоритм рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами в строительной сфере.

Объект исследования – лизинговая деятельность на предприятиях строительной сферы в современных рыночных условиях России.

Предмет исследования – экономический механизм формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

Методические и теоретические основы исследования Теоретическая база при проведении исследования основана на современных теоретических положениях, изложенных в трудах ведущих отечественных и зарубежных ученых-экономистов. Методической базой исследования послужили нормативно-методические, законодательные и аналитические разработки и материалы государственных и региональных органов управления Российской Федерации. Кроме того, использовались в рамках системного подхода метод восхождения от абстрактного к конкретному, индуктивный и дедуктивный методы, а также экономико-статистические и математические методы.

Информационно-эмпирическую базу диссертационного исследования составили статистические и аналитические материалы Федеральной службы государственной статистики, Росстроя, Минэкономразвития России, а также информационные, аналитические и статистические материалы, опубликованные в научной литературе, периодической печати и представленные в сети *Internet*, а также результаты собственных исследований автора.

Научная новизна работы заключается в разработке и научном обосновании механизма формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере, опирающегося на взаимодействие участников инвестиционной деятельности в части распределения между ними полномочий и ответственности по осуществлению лизинговых схем, создания фонда развития лизинговых отношений в строительстве и уточнения приоритетных направлений использования инвестиционных активов строительных организаций.

В числе наиболее важных *научных результатов, полученных лично автором* и определяющих научную новизну и значимость проведенных исследований, следует выделить:

1. Представлена авторская трактовка понятия «Инвестиционный потенциал лизинга в строительной сфере» – совокупность инвестиционных возможностей, полученных при применении лизингового механизма, использование которых направлено на достижение целей обновления основных производственных фондов для повышения качества инвестиционных процессов и роста конкурентоспособности строительной организации. Определены структурные элементы инвестиционного потенциала лизинга (наиболее прогрессивный метод материально-технического обеспечения воспроизводства; дополнение традиционных финансовых, кредитных, инвестиционных отношений строительной организации с финансово-кредитными институтами; вовлечение в сферу лизинга субъектов, неспособных сразу купить то или иное строительное оборудование).

2. Определены и обоснованы необходимые условия формирования инвестиционного потенциала лизинга, к основным из которых относятся: улучшение законодательной базы в части предоставления в лизинг объектов инфраструктуры; разработка механизма взаимодействия участников инвестиционной деятельности в строительной сфере в части распределения между ними полномочий и ответственности по осуществлению лизинговых схем; перевооружение основных производственных фондов строительных организаций на основе активного использования достижений научно-технического прогресса; совершенствование комплекса интегральных взаимосвязей в области разработки и реализации лизинговых схем; создание фонда развития лизинговых отношений в строительстве.

3. Раскрыты функциональные области применения лизинга в строительстве с последующим определением их вклада в расчет общего инвестиционного потенциала лизинга строительной организации: лизинг движимого имущества (строительная техника и механизмы) и лизинг недвижимого имущества (складские и административные здания и другие сооружения).

4. Проведен компаративный анализ методов формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга строительной организации, позволивший обосновать целесообразность преимущественного использования метода анализа альтернативных инвестиционных возможностей лизинга при оценке эффективности лизинговых схем и их влияния на инвестиционные процессы исследуемой организации. Определены и обоснованы показатели (индикаторы) эффективного использования инвестиционного потенциала лизинга строительной организации при ее взаимодействии с партнерами и контрагентами.

5. Предложена методика оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительстве, позволяющая оценить эффективность использования лизинга в строительстве. Она основана на: расчете амортизации объекта недвижимости; расчете графика погашения кредита и графика лизинговых платежей; оценке денежного потока при использовании лизинга, при самостоятельном финансировании, при использовании кредита; расчете плате-

жей при использовании аренды объекта недвижимости; оценке денежного потока при аренде объекта недвижимости; определении эффективно ставки маржи лизингополучателя.

6. Проведен расчет эффективности использования (реализации) инвестиционного потенциала лизинга строительной организации, позволивший определить не только место и значение лизинга в инвестиционной деятельности данной организации, но и уточнить приоритетные направления использования ее инвестиционных активов. Обосновано, что в качестве критерия оценки эффективности выбранных направлений следует считать то направление, по которому достигается наилучшая текущая дисконтированная стоимость средств NPV, а определение ставок дисконтирования для двух альтернативных вариантов финансирования должно основываться на лучшей капитализации всех входящих инвестиционных потоков.

Теоретическая и практическая значимость исследования, полученных результатов и обоснованных выводов и предложений состоит в том, что основные положения диссертации доведены до конкретных методов и алгоритмов, которые могут быть взяты за основу при реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере. Предложенные в работе научные доказательства и аргументы применяемых видов анализа дополняют основы теории инвестиций и предметную область инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов.

Результаты настоящего исследования могут быть использованы как методический и учебный материал при преподавании в вузах ряда тем по курсам «Инвестиционный менеджмент», «Лизинг», а также спецкурсам «Управление проектами в строительстве», «Научные проблемы экономики строительства».

Реализация и апробация результатов исследования Основные теоретические и методические положения диссертационной работы отражены в четырех научных трудах автора общим объемом 1,48 п.л.

Предложения по определению роли лизинга в строительной сфере и особенностей формирования его инвестиционного потенциала обсуждены и одобрены на всероссийской научно-практической конференции «Современная Россия: экономика и государство».

Структура работы Структура диссертации отражает цель и задачи исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы. Содержание работы раскрывается в нижеприведенной последовательности:

Введение.

Глава 1. Инвестиционный потенциал лизинга как объект исследования.

1.1. Роль лизинга в строительной сфере и особенности формирования его инвестиционного потенциала.

1.2. Условия и принципы формирования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

1.3. Система управления инвестиционным потенциалом лизинга в строительной сфере.

1.4. Организационно-экономический механизм формирования и использования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

Глава 2. Оценка инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

2.1. Практика оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере

2.2. Компаративный анализ методов оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере и выбор наиболее рационального из них.

2.3. Совершенствование методов оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

2.4. Методика оценки инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

Глава 3. Эффективное использование инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

3.1. Мониторинг процесса формирования и эффективного использования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

3.2. Оценка эффективности использования инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

3.3. Алгоритм рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами в строительной сфере.

Заключение.

Список использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

1. В диссертации обосновано, что для повышения эффективности использования производственных мощностей строительной организации необходимо: сократить внутрисменные простои парка строительных машин; повысить фондовооруженность путем внедрения нового, более эффективного оборудования и технологии; модернизировать действующий парк основного технологического оборудования.

Более эффективно вышеперечисленные мероприятия можно осуществить на основе применения лизинга. Механизм лизинга позволяет наращивать парк машин и механизмов и предоставляет возможность не создавать дорогостоящую службу механизации для взятой в лизинг строительной техники. Лизинг расширяет доступ к дорогостоящим машинам, позволяет строительным организациям не затрачивать средства на содержание собственного парка машин и механизмов, особенно техники сезонного использования. Лизинг дает возможность исключить последствия морального и физического износа техники путем замены ее на более эффективную и

современную технику.

В настоящее время лизинг для строительной организации является альтернативой покупке оборудования и техники за свой счет и покупке с помощью ссуды этих же основных фондов и имеет, по сравнению со ссудой, ряд преимуществ:

Во-первых, лизинг предполагает 100 %-ное кредитование и не требует немедленного начала платежей. При использовании обычного кредита для покупки имущества строительная организация должна часть его стоимости (около 15 %) покрывать за свой счет. При лизинге арендные платежи начинаются после поставки имущества арендатору в сроки договора. Такая отсрочка дает возможность лизингополучателю направить ресурсы на расширение строительного производства. В результате увеличиваются обороты строительной организации, растет сбыт.

Во-вторых, в большинстве случаев мелким и средним строительным организациям проще получить контракт по лизингу, чем по ссуде. Лизинговые компании не требуют от арендатора дополнительных гарантий, т.к. обеспечением сделки является само имущество. При невыполнении арендатором каких-либо обязательств лизинговая компания сразу забирает свое имущество.

В-третьих, лизинговое соглашение более гибко, чем ссуда. Ссуда всегда предлагает ограниченные сроки и размеры погашения. При лизинге строительная организация может рассчитывать поступление своих доходов и выработать с арендодателем соответствующую, удобную для него схему финансирования. Иногда погашение может осуществляться после получения выручки от реализации товаров, произведенных на оборудовании, взятом в лизинг. Ставка может быть фиксированной и плавающей.

Обосновано, что *инвестиционный потенциал лизинг (ИПЛ) в строительстве* – это совокупность инвестиционных возможностей, которые даются при применении лизингового механизма строительной организации, использование которых направлено на достижение целей обновления основных производственных фондов для повышения качества инвестиционных процессов и роста конкурентоспособности строительной организации. Формирование и использование ИПЛ в строительстве нацелено на достижение общеэкономических целей функционирования и развития в соответствии с рыночными и внутриорганизационными возможностями современной строительной отрасли.

Целью управления ИПЛ в строительстве является обеспечение эффективности производственно-хозяйственной деятельности строительной организации в краткосрочном и долгосрочном периоде. Достижению данной цели способствует решение ряда задач, к которым относятся: формирование и оценка ИПЛ, поиск и реализация направлений использования ИПЛ, оценка эффективности использования ИПЛ при совершенствовании основных бизнес-процессов строительной организации.

Таким образом, *ИПЛ в строительстве* представляет собой совокуп-

ность ряда составляющих, к которым относятся следующие: производственная, финансовая и продуктовая. Производственная составляющая ИПЛ в строительстве заключается в том, что это наиболее прогрессивный метод материально-технического обеспечения воспроизводственных процессов. Финансовая составляющая ИПЛ для строительной организации выражается в освобождении лизингополучателя от единовременной платы за услуги лизинговой компании. Продуктовая составляющая ИПЛ в строительстве с точки зрения отраслевой специфики его формирования заключается в расширении круга потребителей и завоевании новых рынков сбыта строительными организациями (расширяет круг потребителей, путем вовлечения в сферу лизинга тех, кто не в состоянии сразу купить то или иное строительное оборудование).

2. Под внешними условиями формирования ИПЛ в строительстве предлагается понимать тенденции в развитии окружения строительной организации, т. е. всю совокупность условий, которая воздействуют или может воздействовать определенным образом на строительную организацию и ее цели и которые должны учитываться менеджером при адаптации возглавляемой им производительной структуры к требованиям и ожиданиям внешней среды, в том числе, в области условий и возможностей взятия строительного оборудования в лизинг.

Внешние условия формирования ИПЛ в строительстве могут быть структурированы в зависимости от качества отдельных условий внешней среды и силы их давления на инвестиционный процесс строительной организации. С этой точки зрения, внешние условия подразделяется на рабочие и общие условия формирования ИПЛ в строительстве.

Под *рабочими условиями* формирования ИПЛ в строительстве понимаются условия прямого воздействия, т. е. сфера непосредственных контактов строительной организации: лизинговые компании, посредники, потребители, конкуренты, органы государственной власти, легальные и нелегальные структуры силового давления. Все эти условия в совокупности составляют микросферу формирования ИПЛ в строительстве.

Общие условия формирования ИПЛ в строительстве – это в основном общеполитические, общеэкономические и социокультурные условия, которые определяют общий характер аренды строительного оборудования и техники в рамках лизинга.

При этом, все условия формирования ИПЛ в строительстве, относящиеся к внешнему окружению, подразделяются на условия прямого воздействия и условия косвенного воздействия. Под *условиями прямого воздействия* на формирование ИПЛ в строительстве понимаются внешние источники силы, которые напрямую оказывают воздействие на возможности повышения эффективности инвестиционного процесса строительной организации при использовании лизингового механизма и под требования которых необходимо подстраивать свою деятельность или, если это возможно, менять такие условия на другие, равнозначные им. Под *условиями кос-*

венного воздействия на процесс формирования инвестиционного потенциала лизинга в строительстве понимаются внешние источники силы, которые оказывают воздействие на инвестиционную и производственно-хозяйственную деятельность строительной организации или опосредованно, или в определенные моменты времени (политические условия; научно-технические достижения; состояние экономики страны; социокультурные условия нации; изменения на рынке оборудования, сдаваемого в лизинг; уровень психологического восприятия окружающей действительности).

Таким образом, предлагается понимать *под условиями формирования ИПЛ* в строительстве тенденции развития внешнего окружения и внутренней среды строительной организации, состоящее из определенного набора условий прямого и косвенного воздействия на исследуемый процесс формирования, вынуждая строительную организацию действовать именно таким образом, каким она и действует, или вынуждая ее менять каким-то определенным образом свою инвестиционную и производственно-хозяйственную деятельность посредством изменения структуры своих основных производственных фондов.

Обосновано, что в основе построения эффективной инвестиционной и производственно-хозяйственной деятельности строительной организации должны лежать *базовые принципы формирования ИПЛ* (рис. 1) в строительстве, которые ориентируют все мероприятия в области изменения структуры основных производственных фондов на повышение инвестиционной привлекательности строительства в целом и создание благоприятных условий для ведения бизнеса строительных организаций.

3. В диссертации обосновано, что дальнейшее использование системы управления ИПЛ в строительной сфере (рис. 2) просматривается в появлении дополнительного активного партнера в лизинговой сделке.

Учитывая, что в строительстве с помощью лизинговой сделки приобретается строительная техника и необходимо проведение ее предпродажного технического обслуживания, а также ремонта и обслуживания в процессе эксплуатации, требуется участие сервисного предприятия, которое может выполнить указанные работы и будет являться четвертой стороной лизинговой сделки, расширяющей круг инвестиционных возможностей всех участников лизинга в строительстве. При этом предпродажное обслуживание строительной техники может выполняться за счет лизингодателя путем параллельного заключения договора с изготовителем и станцией технического обслуживания. В процессе же эксплуатации строительной техники ее обслуживание и ремонт должны производиться за счет лизингополучателя. Также лизингодатель может заключить договор со станцией технического обслуживания для осуществления соответствующего обслуживания и контроля над правильностью эксплуатации строительной техники лизингополучателем.

Обосновано, что *совершенствование деятельности строительной организации на основе построения и использования системы управления ИПЛ* должно идти по следующим основным направлениям:

- переход на полновесные внутрифирменные арендные отношения с производственными подразделениями;

- использование инструментария маркетинга с целью изучения рынка строительной продукции, изучения рыночных позиций конкурентов и выработки эффективных приемов рекламной деятельности;

- формирование рациональной тарифной политики на основе анализа (критической оценки) складывающихся издержек, выбора методов ценообразования, исходя из задач по завоеванию определенной доли рынка для каждого сегмента потребителей;

- формирование рациональных режимов функционирования и эффективного снабжения производственных процессов всеми необходимыми ресурсами с использованием логистических методов: координация оперативного управления перевозками; маршрутизация перевозок и др.;

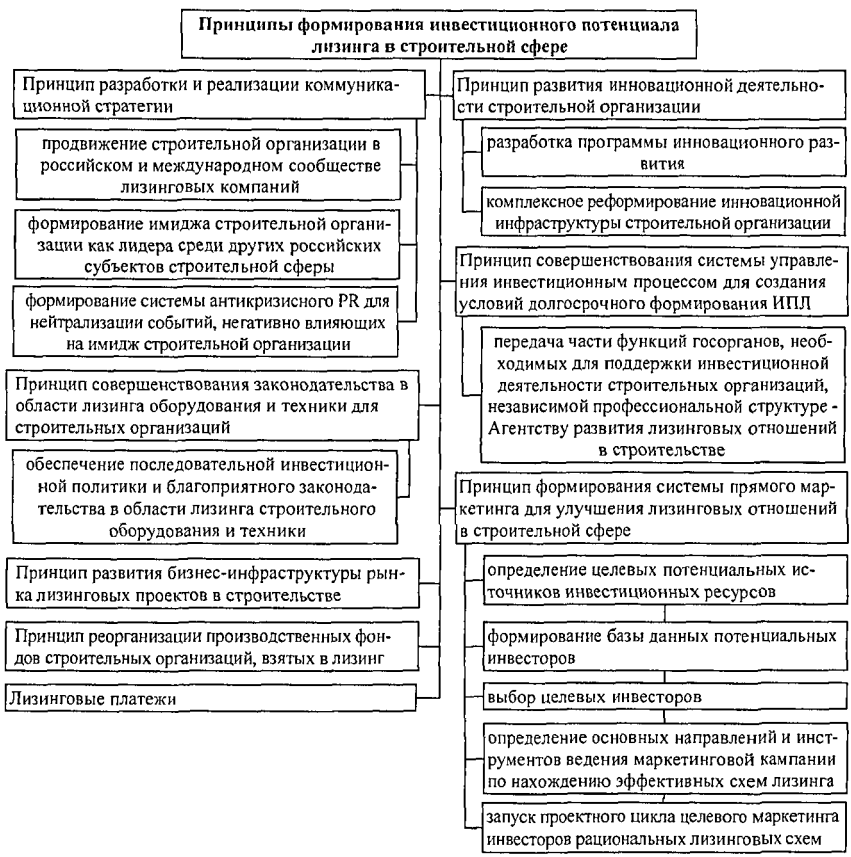

Рис. 1. *Принципы формирования ИПЛ в строительной сфере*

- совершенствование системы и способов накопления, обработки и

использования оперативно-производственной и финансово-хозяйственной информации на основе компьютеризации с использованием современного программного обеспечения;

- расширение перечня и повышение качества дополнительно предоставляемых услуг заказчикам с целью расширения контингента последних и формирования положительного имиджа строительной организации.

Рис 2. *Система управления ИПЛ в строительстве*

В диссертации предложен *организационно-экономический механизм формирования и использования ИПЛ* в строительной сфере. При этом организационная составляющая указанного механизма проявляется через отражение специфики развития инфраструктуры лизингового рынка в России, а экономическая составляющая механизма – через раскрытие основных источников финансирования лизинговых сделок в строительстве.

Организационная составляющая механизма формирования и использования ИПЛ в строительной сфере проявляется через отражение динамики и специфики функционирования отечественных лизинговых компаний, соединяющих между собой инвестиционные возможности лизинга и инвестиционные потребности строительных организаций. Одновременно обозначаются условия развития финансовой составляющей ИПЛ в строительстве.

Экономическая составляющая механизма формирования и использования ИПЛ в тесно связана с решением проблемы выбора рациональных источников финансирования лизинговых проектов со стороны строительной организации. К одному из возможных путей организации финансирования сделки лизинговой компанией является использование ее собственных средств. Однако такой вариант финансирования не всегда является оптимальным: часто наиболее вероятными направлениями повышения эффективности сделки является привлечение более дешевых ресурсов третьих лиц. Например, более дешевые ресурсы можно привлечь, грамотно построив схему финансирования с применением лизинга, которая обеспечит снижение риска вложения.

Первый вариант предлагаемой стратегии построения организационно-экономического механизма формирования и использования ИПЛ в строительстве направлен на поиск перспективных инвестиционных проектов, эффективных лизинговых компаний и построение такой схемы финансирования, при которой лизинг будет более выгоден для лизингополучателя, чем другие формы финансирования. Данную стратегию построения механизма можно назвать стратегией отбора перспективных инвестиционных проектов и наиболее эффективных институтов лизингового рынка. В этой стратегии важно проявить гибкость в построении лизинговых схем, которые позволят получить налоговые льготы[1]. Однако в настоящее время данный подход не является наиболее эффективным, так как лизингу, при нынешних условиях, очень трудно конкурировать с другими формами финансирования, во всяком случае, в его классическом варианте.

Другой стратегией построения организационно-экономического механизма формирования и использования ИПЛ в строительстве, которая более перспективна для данного отраслевого российского рынка, является развитие холдингового лизинга. Многие российские банки, участвуя в процессе приватизации, приобретали акции строительных организаций, либо ориентируясь на отраслевую принадлежность, либо ориентируясь на дешевизну акций без какого-либо отраслевого признака. Это была попытка овладеть как можно большим объемом имущества.

Еще одной эффективной стратегией построения единого организаци-

---

[1] Например, для рассмотрения могут быть приняты проекты, которые на первый взгляд казались невыгодными, и именно лизинг позволил (за счет, например получения налоговых льгот или других причин) получить прибыль. Работа в этом секторе рынка требует наличия больших финансовых ресурсов, а также серьезной аналитической подготовки специалистов лизинговых компаний, способных создавать для конкретных заказчиков специальные финансовые схемы

онно-экономического механизма формирования и использования ИПЛ в строительстве является проведение лизинговых аукционов. В этом случае лизингодатель проводит маркетинговые исследования и определяет виды строительной техники и оборудования, пользующиеся высоким спросом у потребителей (потенциальных лизингополучателей).

Кроме того, значительным ресурсом для построения и функционирования организационно-экономического механизма формирования и использования ИПЛ в строительстве обладают международные лизинговые сделки, при которых удастся получить дешевые финансовые ресурсы, перспективную строительную технику и расширить возможности увеличения прибыли за счет проведения международных лизинговых аукционов и привлечения зарубежных эффективных лизинговых компаний.

4. Для определения рациональных условий формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга строительной организации необходимо определить цели, позволяющие наиболее эффективно использовать инвестиционные возможности лизинга в ее текущей деятельности, а затем провести компаративный анализ методов формирования и реализации данного потенциала. Актуальность проблемы целеполагания в строительной организации как социально-экономической системы, использующей инвестиционные возможности, предоставляемые лизингом, состоит в следующем.

Во-первых, отсутствие в сложившейся экономической теории достаточного обоснования целей функционирования и развития строительной организации служит одним из существенных препятствий в обеспечении эффективного управления ИПЛ в строительстве.

Во-вторых, цели функционирования и развития строительной организации как социально-экономической системы, использующей инвестиционные возможности, предоставляемые лизингом, являются условиями при обосновании необходимости присутствия на рынке строительной организации, ее специализации и мощности (производственной силы).

В-третьих, обобщающий показатель результативных целей строительной организации как социально-экономической системы, использующей инвестиционные возможности, предоставляемые лизингом, является отправной характеристикой в обобщающем показателе, экстремальное значение которого представляет собой; критерий оптимальности в модели выбора лучшего варианта управления ИПЛ в строительстве.

В-четвертых, показатели результативных и обеспечивающих целей строительной организации как социально-экономической системы, использующей инвестиционные возможности, предоставляемые лизингом, являются исходными при исчислении других характеристик, необходимых при управлении ИПЛ в строительстве.

Для целей строительной организации как социально-экономической системы, использующей инвестиционные возможности, предоставляемые лизингом, характерны следующие свойства: четкая ориентация на опреде-

ленный интервал времени, конкретность и измеримость, непротиворечивость и согласованность с другими целями и ресурсами, адресность и контролируемость. Фактически, цели строительной организации как социально-экономической системы, использующей инвестиционные возможности, предоставляемые лизингом, представляют собой следствия (результаты) и причины (обеспечивающие или обусловливающие факторы или средства достижения результатов) ее функционирования и развития.

В рамках проведения диссертационного исследования проанализирована *методика оценки уровня инвестиционного потенциала, применяемая участниками лизинга на рынке США*. Эта методика при оценке уровня ИПЛ в строительстве предполагает расчет следующих показателей:

1) сопоставление стоимости имущества при коммерческом кредитовании и на условиях лизингового соглашения;

2) расчет вариантов ставок финансирования сделки;

3) сопоставление поступлений выручки от эксплуатации объекта лизинга у собственника данного имущества с поступлениями от использования этого же имущества на условиях лизинга.

Установлено, что в силу аналогичности процентных выплат по лизинговому соглашению и платежей по займу, на покупку имущества, арендатор определяет свою прибыль путем уменьшения валового дохода на сумму лизинговых платежей, не включающих в себя выплату процентов, а лизингодатель уменьшает свою прибыль на сумму амортизации. Если рассматривать данный метод как самый рациональный метод оценки уровня инвестиционного потенциала лизинга в строительстве, то необходимо отметить, что для того, чтобы расчеты были корректными, необходимо рассмотреть собственно условия сравнения лизинга и кредита.

Весьма актуальной является исследованная в диссертации *методика проведения расчетов общей суммы лизинговых платежей и графика их выплат*. В этой методике для оценки ИПЛ в строительстве считается, что лизинговые платежи складываются из амортизационных отчислений, платы за используемые ресурсы, комиссионных выплат и платежей за дополнительные услуги лизингодателя.

Достоинством данной методики при оценке уровня ИПЛ в строительной сфере можно считать возможность расчета стоимости лизинга в любой момент действия лизингового соглашения.

Для целей диссертации интерес представила *методика расчета достаточности лизинговых платежей Прилуцкого*. В общем случае для оценки уровня ИПЛ в строительстве предусматривается определение суммы лизинговых платежей, рассчитываемой по формуле $S = A + B + Q + R + D$,

где S – общая сумма лизинговых платежей за весь период лизинга;

A – сумма, возмещающая стоимость лизингового имущества за период лизинга;

B – комиссионное вознаграждение лизингодателю;

Q – плата лизингодателю за кредитные ресурсы, используемые для приобретения лизингового имущества;

R – сумма, выплачиваемая лизингодателю за страхование имущества;

D – иные затраты лизингодателя, предусмотренные контрактом.

В дальнейшем, для упрощения расчетов, суммы страховки и иных затрат в расчетах не учитываются, а сумма достаточных лизинговых платежей определяется но формуле $S = A + B + Q$. При этом сумма возмещаемого лизингового имущества равняется сумме амортизационных отчислений за период лизинга.

Также в диссертации рассмотрены *метод расчета достаточности платежей по лизингу, обеспечивающий безубыточность деятельности лизингодателя*, *метод ПДС (потока денежных средств)*, *метод анализа альтернативных инвестиционных возможностей лизинга*. В результате рассмотрения вышеуказанных методик оценки ИПЛ в строительстве нами определены следующие направления совершенствования данной оценки применительно к современным условиям функционирования строительных организаций в экономике России.

В диссертации обосновано, что *совершенствование методов оценки ИПЛ в строительстве* должно:

1) учитывать все традиционные затраты лизинговой компании – уплату налогов, страхование объекта лизинга, дополнительные услуги;

2) учитывать затраты лизинговой компании для обеспечения безубыточности лизинговой сделки для лизингодателя;

3) обеспечивать достаточную точность расчета маржи лизингополучателя, т.к. в связи с высокой стоимостью высокотехнологичной строительной техники и оборудования неверный расчет вознаграждения лизинговой компании даже в сотых долях процента может обернуться недополучением лизинговой компанией в абсолютном значении существенной части прибыли, а для лизингополучателя – упущенной выгодой;

4) в связи с высоким уровнем развития банковских услуг подтверждать возможность получения конкурентоспособной величины суммы лизинговых платежей с учетом налоговых выплат по сравнению с предложениями других конкурирующих лизинговых компаний и альтернативными источниками финансирования – банковским кредитованием, арендой, покупкой за собственный счет;

5) обеспечивать расчет потоков денежных платежей и налоговых выплат, а также характерных для сделок лизинга затрат;

6) в связи с низкой ставкой амортизации строительной техники и оборудования и, как следствие, очень высокого срока полной амортизации позволять производить несложные расчеты платежей продолжительностью до нескольких десятков лет;

7) проводить дисконтирование потоков платежей с учетом изменения темпов инфляции, средних ставок по кредитным операциям на банковском

рынке и ставки рефинансирования Центрального банка РФ;

8) обеспечивать простую и доступную для потенциальных лизингополучателей методику сопоставления достаточности лизинговых платежей по сравнению с альтернативными источниками финансирования с точки зрения развития отдельных составляющих ИПЛ в строительстве;

9) позволять проводить корректировку графика лизинговых платежей для учета сезонности работы строительной организации или технологического процесса строительного производства с целью согласования наиболее удобного варианта как для лизингополучателя, так и лизингодателя;

10) приводить к пониманию значимости для повышения уровня ИПЛ в строительстве социально-экономического эффекта лизинга для современной экономики России.

Кроме того, при совершенствовании методов оценки ИПЛ в строительстве на основе обеспечения понимания значимости для повышения уровня ИПЛ социально-экономического эффекта от реализации лизинговых проектов следует также учитывать и рост производительности труда, снижение трудо-, фондо-, энерго- и материалоемкости строительного производства и другие факторы, характеризующие актуальность осуществления лизинговых проектов в строительстве. В конечном счете, совершенствование методов оценки ИПЛ в строительстве на основе обеспечения понимания значимости для повышения уровня ИПЛ социально-экономического эффекта от реализации лизинговых проектов приведет к росту национального продукт, а у общества вырастут финансовые ресурсы для поддержания и увеличения социальных гарантий для поступательного развития национальной экономики России.

5. В диссертации предложена *методика оценки ИПЛ в строительстве* (рис. 3), позволяющая оценить эффективность использования лизинга в строительстве. Она основана на: расчете амортизации объекта недвижимости; расчете графика погашения кредита и графика лизинговых платежей; оценке денежного потока при использовании лизинга, при самостоятельном финансировании, при использовании кредита; расчете платежей при использовании аренды объекта недвижимости; оценке денежного потока при аренде объекта недвижимости; определении эффективно ставки маржи лизингополучателя.

Обосновано, что в самом содержании лизинговых платежей при построении методики оценки ИПЛ в строительстве (рис. 3) можно выделить три наиболее существенных компонента: состав платежей по экономическим элементам; размер или уровень платежей; методы (способы) расчетов. При этом, одним из главных принципов определения лизинговых платежей является возвратность арендованных средств с соответствующим приростом, а величина возвратной стоимости лизингового объекта не должна быть предметом торга. На момент лизинговой сделки она заранее известна по величине и поэтому в составе лизинговых платежей может

быть в неизменном размере на весь нормативный срок использования имущества. Стоимость средств производства лишь переносится трудом лизингопользователя на вновь создаваемый продукт.

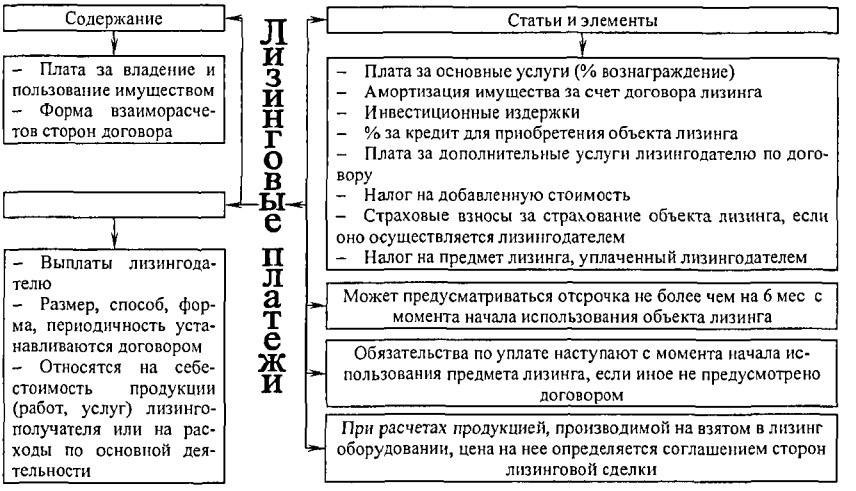

Рис. 3. *Структурная схема лизинговых платежей, определяющая возможности повышения ИПЛ в строительной сфере*

Основу экономических взаимосвязей между лизингополучателем и лизингодателем образуют инвестиции и лизинговые платежи, которые отражают отношения владения, пользования, реализации и присвоения прав собственности на средства производства. Экономическое право владения лизинговыми средствами и организация производственного процесса, реализующая цель сделки возможны в принципе лишь после решения вопроса об оплате за их получение.

Предложенная методика оценки ИПЛ в строительстве (рис. 4) предназначена для предварительного сравнения строительной организацией и выбора наиболее конкурентоспособного и экономически эффективного способа аренды строительной техники и оборудования. Результатом применения предлагаемой методики является оценка эффективности лизинга для строительной организации и строительной сферы путем расчета дисконтированного совокупного оттока денежных средств при всех возможных способах финансирования – лизинга, кредита, аренды и вложения в проект собственных средств строительной организацией.

В предлагаемой методике оценки ИПЛ в строительстве осуществляется расчет чистых лизинговых платежей и позиционирование суммы платежей между допустимыми верхней и нижней границами суммы лизинговых платежей. Методика позволяет производить оценку эффективности денежных, натуральных и смешанных типов лизинговых платежей. В ос-

нове данной методики лежит принцип дисконтирования денежных потоков. Особенно важно учитывать временную стоимость денег (ставку дисконтирования) при оценке выгодности вложений в проект собственных средств. Поскольку в этом через дисконтирование учитывается альтернативная (потерянная) доходность при вложениях денежных средств в другой проект (например, денежные средства могут находиться на депозите и приносить гарантированный доход).

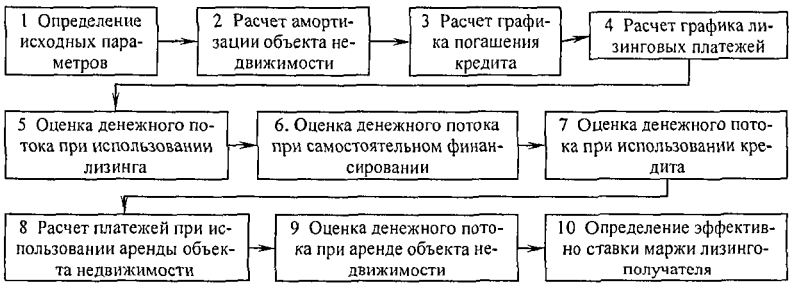

Рис. 4. *Методика оценки ИПЛ в строительной сфере*

6. В диссертации *предложена система мониторинга процесса формирования и эффективного использования ИПЛ* в строительной сфере через отражение условий построения и реализации плана управления лизинговым проектом в строительной организации.

План управления лизинговым проектом в строительной организации, содержащий согласованное всеми участниками документально зафиксированное представление о проекте, это основополагающий документ – «точка опоры» для всего последующего развития лизингового проекта. При этом события в лизинговом проекте, связанные с отклонениями, могут развиваться по различным сценариям (рис. 5).

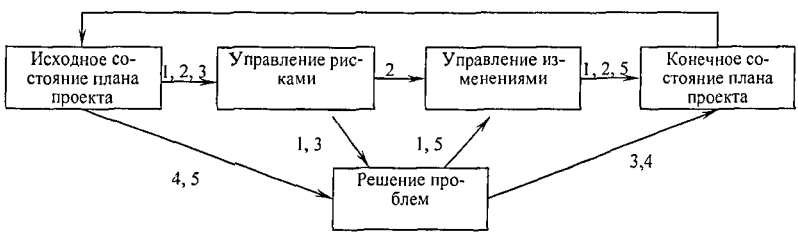

Рис. 5. *Общая схема управления отклонениями при проведении мониторинга процесса формирования и эффективного использования ИПЛ в строительной сфере*

Основная идея предлагаемой в диссертации *методики оценки эффективности использования ИПЛ в строительстве* состоит в том, что цена любой строительной техники и оборудования равна современной стоимости всех связанных с ними настоящих и будущих платежей за его использование данных активов. В данном случае активом является строи-

тельная техника и оборудование (основное средство), предполагаемое к приобретению тем или иным способом. Платежами за его использование являются все выплаты по кредиту и лизингу в зависимости от принятого способа финансирования. Вторым основополагающим моментом методики оценки эффективности использования ИПЛ в строительстве является тезис о том, что сделка оказывается обоюдовыгодной при перераспределении налоговых льгот таким образом, чтобы стоимость лизинга стала ниже стоимости, по которой арендатор мог бы получить кредит на покупку той же строительной техники и оборудования.

Данная методика позволяет определить эффективность приобретения актива для двух вариантов (кредит или лизинг) и сделать выбор между ними: приобретение актива с помощью лизингового механизма, приобретение актива за счет полученных кредитных средств. Количество сравниваемых вариантов может быть больше двух, но неизмеримым остается сравнение вариантов лизингового и кредитного финансирования. Предложенная методика содержит ряд ограничений и допущений, которые необходимо учесть при расчетах для получения достоверного результата:

1. В методике не рассматривается влияние бюджетной эффективности варианта финансирования лизингового проекта.

2. Первоначальная стоимость (отпускная цена) актива одинакова для обоих вариантов финансирования. Рассматривается приобретение одного и того же актива различными способами.

3. У потенциального лизингополучателя нет предпочтений в использовании того или иного способа финансирования. Уровень предпочтений лизинга кредиту равен 1, то есть 1 рубль задолженности по возврату кредита равен 1 рублю задолженности по лизинговым платежам.

4. Расчетная ставка дисконтирования не отражает общие экономические показатели, а позволяет объективно сравнить условия двух отдельно взятых вариантов финансирования.

5. Строительная организация, использующая актив, может воспользоваться всеми перечисленными налоговыми щитами в полном объеме, то есть производство достаточно рентабельно, чтобы суммы прибыли хватило на использование всех налоговых щитов. Налогооблагаемая прибыль должна быть положительной величиной. Если этого не происходит, сумму налоговых льгот необходимо корректировать, так чтобы величина этих льгот не превышала возможность их использования строительной организацией, поскольку это затрудняет возможности адекватной оценки эффективности использования ИПЛ в строительстве.

В диссертации предложен *алгоритм рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами в строительной сфере*, который состоит из следующих трех основных функциональных блоков:

– повышение эффективности функционирования регионального

рынка лизинговых услуг для строительных организаций и формирование регионального фонда лизинга;

– повышение эффективности государственного регулирования регионального рынка лизинговых услуг для строительных организаций и совершенствование механизма разработки и реализации специализированных программ поддержки лизинговых проектов в строительстве;

– формирование и обеспечение эффективного функционирования территориально-локализованных строительных холдингов.

Для вовлечения лизинга в строительную сферу в рамках алгоритма рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами и разрешения подобных ситуаций можно предложена оригинальная схема, которая предполагает активное участие региональных властей (рис. 6). Обосновано, что в становлении и институциализации регионального рынка лизинговых услуг для строительных организаций при разработке алгоритма рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами в строительной сфере может стать построение регионального фонда лизинга, на условиях платности и возвратности, задачей которого должно стать ресурсное обеспечение лизинговых операций в строительстве. Региональный лизинговый фонд должен представлять собой обособленную часть финансирования лизинговых операций строительных организаций.

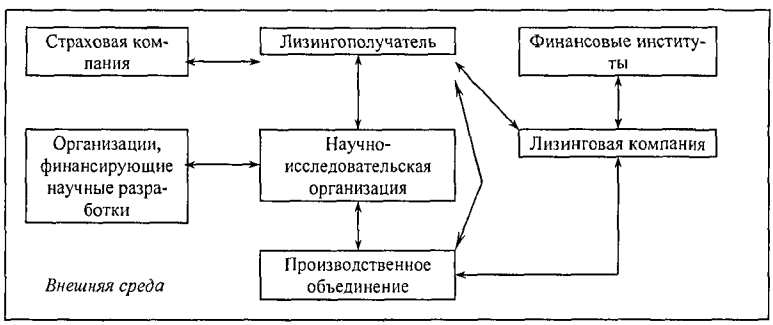

Рис. 6. *Организации лизинговой сделки в инновационной сфере строительной организации*

Государственное участие в развитии лизинга в рамках алгоритма рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами в строительной сфере можно разделить на три уровня: федеральный, региональный и муниципальный. На федеральном уровне государство, как правило, участвует в лизинговой деятельности в основном посредством законотворческой и нормотворческой деятельности, а также предоставляя долгосрочные кредиты крупным строительным организациям, реализующим приоритетные проекты повышения конкурентоспособности национальной экономики.

Обосновано, что реализация предлагаемого алгоритма в реальной практике связана с одним очень важным условием – полным взаимным доверием национального страховщика и его иностранного партнера, поскольку иностранный страховщик станет страховать неплатежеспособность российского лизингополучателя, только будучи уверенным, что его российский партнер полностью выполнит все свои обязательства по перестрахованию этой же неплатежеспособности. Создание территориально-локализованного строительного холдинга, ориентированного на использование высокотехнологичного оборудования фактически обеспечит строительным организациям доступ к дешевым зарубежным финансовым ресурсам, что позволит в значительной степени облегчить задачу обновления парка машин и оборудования и приведет к повышению эффективности использования ИПЛ в строительстве

В *заключении* приведены основные выводы и предложения автора диссертационного исследования по разработке механизма формирования и реализации инвестиционного потенциала лизинга в строительной сфере.

ПУБЛИКАЦИИ

1. Ионкин, С.А. Экономическая составляющая механизма формирования и использования инвестиционного потенциала лизинга в строительстве [Текст] / С.А. Ионкин //Транспортное дело России. - М.:2008, №3. (0,38 п.л.).

2. Ионкин, С.А. Система управления инвестиционным потенциалом лизинга в строительной сфере [Текст] / С.А. Ионкин // Сб. науч. трудов «Управление инновациями и инвестиционной деятельностью», Выпуск 7. – М.: ГАСИС, 2007, (0,44 п.л.).

3. Ионкин, С.А. Направления рационального использования инвестиционно-производственных ресурсов и эффективного управления лизинговыми проектами в строительной сфере [Текст] / С.А. Ионкин, Н П. Тихомиров // Сб. науч. трудов «Управление инновациями и инвестиционной деятельностью», Выпуск 7. – М.: ГАСИС, 2007, (0,56 п.л.) – авт. текст 0,28 п.л..

4. Ионкин, С.А. Роль лизинга в строительной сфере и особенности формирования его инвестиционного потенциала [Текст] / С.А. Ионкин // Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Современная Россия: экономика и государство».- М.: ГАСИС, 2006 (0, 0,38 п.л.).

Подписано в печать 27.10.2008. Сдано в производство 27.10.2008.
Формат бумаги 60x90/16. Усл печ. л. 1,0.
Тираж 100 экз. Заказ № ДС 57/08

Издательство ГАСИС, Москва, ул. Трифоновская, 57