

УДК 519.864.3

Д.С.Звонков (2 курс, каф. ТОЭС), И.С.Птухина, ст. преп.

### ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ КРЕДИТОВ

Целью данной работы является выбор оптимального варианта кредитования для строительства жилых домов. Объектом исследования является строительство жилого дома, продолжительностью 12 месяцев. Для определения общей экономической эффективности строительства объекта необходимо знать:

- стоимость создания объекта (сметная стоимость строительства);
- стоимость реализации (стоимость продажи);
- стоимость распределения (сметную и продажи) во времени, т.е. определить режим притока и оттока денежных средств.

Режим оттока денежных средств может быть определен почти детерминировано, основанием является график финансирования в интервале от  $0 \leq t \leq T + \Delta T$ .

Режим притока происходит в интервале  $0 \leq t \leq T + \Delta T$  и может быть предсказан только с какой-то степенью вероятности, так как это зависит во многом и от источника финансирования. Расчет сальдо наличных денег определяется:

$$S = \Pi(x) - Z(x),$$

где  $\Pi(x)$  – интегральный приток денежных средств;  $Z(x)$  – расход ресурсов по календарному плану.

В результате устанавливается дефицит ресурсов. Для того, чтобы обеспечить положительное сальдо, рассматривались варианты финансирования с привлечением кредитов:

- беспроцентный кредит (строительство за счет собственных средств);
- кредит с «шаровым» платежом в конце срока;
- кредит с «шаровым» промежуточной выплатой процентов и выплатой кредита в конце срока;
- кредит с возвратом капитала по методу Инвуда;
- кредит с возвратом капитала по методу Ринга.

Расчет эффективности осуществлялся с использованием Методических рекомендаций по определению эффективности инвестиционных проектов по всем стандартным показателям (чисто дисконтированный доход, чистый доход, внутренняя норма доходности) и годовая доходность инвестиций.

Результаты расчетов показали, что в настоящее время эффективным является строительство объекта с использованием беспроцентного кредита, т.е. за счет собственных средств.