

УДК 336.77

ББК 65.26

Vakulenko Viktor Vladimirovich,
post-graduate student of the department
of economics and the fundamental of entrepreneurship
of Voronezh State University
of Architecture and Civil Engineering,
Voronezh,
vakulenkoviktor@mail.ru

Вакуленко Виктор Владимирович,
аспирант кафедры экономики
и основ предпринимательства
Воронежского государственного
архитектурно-строительного университета,
г. Воронеж,
vakulenkoviktor@mail.ru

РАЗВИТИЕ НОВЫХ ФОРМ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ СОЗДАНИЯ СТЕЙКХОЛДИНГОВ

DEVELOPMENT OF NEW FORMS OF FINANCIAL AND CREDIT RELATIONS AT THE HOUSING MARKET IN THE CONDITIONS OF ESTABLISHING STAKE-HOLDINGS

В статье рассматривается создание и развитие новых финансовых структур и кредитных механизмов рынка жилья. На основе создания стейкхолдингов как эффективных объединений физических и юридических лиц формируются новые формы финансовых отношений, способствующие развитию системы кредитования жилой недвижимости на более приемлемых для потребителей условиях. Создание стейкхолдингов в качестве новых организационных форм рынка жилья позволит субъектам рынка жилой недвижимости, а также предприятиям различных сфер деятельности вступать во взаимовыгодные финансовые отношения, расширять рынок деятельности, вступая в экономические отношения с участниками стейкхолдинга на взаимовыгодных условиях.

The article examines the creation and development of new financial institutions and credit facilities of the housing market. Through the establishment of stake-holding as effective associations of the individuals and legal entities the new forms of financial relations are established contributing to the development of the residential real estate crediting system on the conditions more acceptable for consumers. Establishing of stake-holdings as the new organizational forms of the housing market will allow the entities of the real estate market, as well as the companies of different areas of activity entering into mutually beneficial financial relations, expanding the market of activities engaging into economic relations with the participants of stake-holding on the mutually beneficial terms.

Ключевые слова: стейкхолдинг, кредитный механизм, финансово-кредитные отношения, стейкхолдинговый кредит, финансовые институты, финансовые отношения, рынок жилья.

Keywords: stake-holding, credit mechanism, financial and credit relations, credit of stakeholding, financial institutions, financial relations, housing market.

Несмотря на всю многогранность экономических отношений рынка недвижимости, все большее число людей становятся заинтересованными в понимании его текущего состояния, а также в своевременном отслеживании всех новых тенденций этого рынка. Примечательно, что это оказывается актуальным не только для непосредственных участников рынка недвижимости – риелторов или застройщиков.

Большой интерес к рынку недвижимости наблюдается со стороны многих смежных сфер бизнеса – инвестиционных и страховых компаний, банков и финансовых групп,

а также со стороны широкого круга частных лиц, заинтересованных в улучшении своих жилищных условий или же желающих вложить свободные деньги в недвижимость и заработать на этом рынке [1]. Но при этом проблема доступности жилья для огромного числа лиц, желающих решить квартирный вопрос, остается неразрешимой.

С этой целью предлагается создать новую для российского рынка недвижимости структуру, основанную на корпоративном управлении движением капитала и включающую в себя не только инвесторов, но и пользователей, – стейкхолдинг. Это важный момент решения неразрешимых противоречий между покупателем и продавцом жилой недвижимости.

Что касается условий формирования подобного финансового альянса, то прежде всего необходимо определить величину начального капитала для реализации проекта создания жилищного стейкхолдинга.

Жилищно-строительные стейкхолдинги наиболее целесообразно формировать на крупных строительных объектах: жилых комплексах, включающих несколько домов и имеющих развитую инфраструктуру; отдельных микрорайонах. Это создает удобство в обслуживании коммунальных и инженерных сетей, а также дает возможность компаниям-стейкхолдерам контролировать движение капитала и ресурсов, затрачиваемых на обеспечение функционирования и эксплуатации зданий.

Участниками стейкхолдинга могут стать государственные и муниципальные учреждения и организации, предприятия строительной отрасли, жилищно-коммунального хозяйства, страховые компании, предприятия связи и телекоммуникаций, финансово-кредитные организации и другие компании, желающие участвовать в фонде стейкхолдинга в качестве вкладчиков с целью обеспечения доходов в виде дивидендов, расширения рынка потребителей и решения важных социальных проблем. Предприятия ЖКХ, оказывая услуги по эксплуатации жилья, имеют возможность расширить свой рынок, являясь стейкхолдерами. При этом движение капитала может осуществляться не только вертикально, но и горизонтально. В случае недостатка средств, например, в структуре ЖКХ, они могут быть направлены на решение соответствующих проблем в рамках стейкхолдинга.

В результате снижается уровень дефицита средств, что значительно ускоряет процесс обеспечения потребности собственников жилья в услугах той или иной сферы. Кроме того, строительные компании при проектировании

и строительстве жилья могут учитывать индивидуальные пожелания заказчиков, что сделает механизм взаимодействия в рамках стейкхолдинга еще более привлекательным для потенциальных собственников жилья.

Стейкхолдинг имеет общее с системой долевого строительства и финансово-кредитными схемами банков, но при этом движение капитала происходит внутри структуры. Самым важным в схеме движения капитала стейкхолдинга является замкнутость цикла: средства заемщика возвращаются в единый фонд в виде возврата кредита, оплаты коммунальных услуг и т. д. Также происходит возврат вкладов участников стейкхолдинга в виде соответствующего размера дивидендов.

Очевидна экономическая выгода стейкхолдеров: такой механизм позволит каждой компании расширить рынок и увеличить объем реализации своей продукции. Это происходит за счет участия вкладчиков (физических лиц) в капитале стейкхолдинга, которые, вступая в ассоциацию, должны будут пользоваться продукцией и услугами компаний-стейкхолдеров как на стадии приобретения жилья, так и на стадии эксплуатации.

Стейкхолдинг основан на условиях долевого участия юридических и физических лиц. Стейкхолдинг может не являться акционерным обществом. Доходы альянса распределяются по принципу величины вклада каждого участника.

Главное в структуре стейкхолдинга – участие физических лиц, которые выступают одновременно вкладчиками и заемщиками. Первоначальный взнос физических лиц устанавливается на основании решения управляющих стейкхолдеров, то есть компаний, чей капитал формирует фонд стейкхолдинга. Накапливая величину вклада до некоторого установленного уровня, физическое лицо может стать заемщиком и получить жилье в кредит.

Важно отметить, что при создании подобных структур не произойдет монополизации услуг, так как в рамках подобного альянса однородные услуги могут быть представлены несколькими организациями. Возникает внутрихолдинговая конкуренция, обеспечивающая альтернативу выбора пользователя.

Условия кредитования, в отличие от ипотечного кредита, могут быть изменены в сторону либерализации. При увеличении количества покупателей жилья (и соответственно потенциальных потребителей коммунальных услуг) стейкхолдинг может снизить ставку процентов по кредитному долгу, снизить размер первоначального взноса, дать возможность пользователям жилья досрочно погасить кредит.

Может возникнуть ситуация, когда покупатель по установленной цене захочет сразу оплатить стоимость квартиры, не вступая в долгосрочные кредитные отношения со стейкхолдингом. По цене ниже среднерыночной может найтись достаточное число таких покупателей, что, безусловно, невыгодно стейкхолдингу. Поэтому следует ограничить условия приобретения квартир на льготных условиях по сниженным ценам. Реализация жилья на таких доступных ценовых условиях должна быть возможна только при условии вступления в стейкхолдинг. Этот момент имеет социальную значимость. Условия кредитного механизма стейкхолдинга обеспечивают доступность жилья для категории покупателей с ограниченными финансовыми возможностями. Если покупатель не желает вступать в предлагаемый кредитный механизм, то приобретение жилья должно происходить на основе среднерыночной цены при условии единовременной оплаты объекта.

Следует отметить особое различие между стейкхолдинговым кредитом и другими видами кредитов, предоставляемыми банками, в том числе ипотечными. При ипотечном кредитовании банк выдает кредит по установленной ставке процента за пользование кредитом, которая складывается из условия прибыли банка, страховых премий и других условий выдачи кредита. Как правило, с учетом покрытия рисков банка и других условий кредитования реальная ставка по ипотечному кредиту в настоящее время складывается на уровне 20% годовых, а во многих случаях гораздо выше. Величина кредита зависит не от стоимости приобретаемого заемщиком жилья, но и от его финансовых возможностей. В зависимости от величины подтвержденного дохода заемщик может претендовать на определенную сумму кредита независимо от того, достаточна эта сумма для приобретения жилья или нет. При этом банк не очень охотно идет на досрочное погашение кредитов, что существенно ограничивает возможности заемщика.

Вкладчик, являясь структурной частью стейкхолдинга, впоследствии, после внесения определенной суммы (например, 10% от стоимости приобретаемого жилья), становится заемщиком и получает кредит. Единственным условием покупки жилья является приобретение его у строительных компаний стейкхолдинга. Это ограничение распространяется также на приобретение услуг ЖКХ, компаний телекоммуникационных связей и других услуг, предлагаемых в рамках стейкхолдинга.

Возможно, это условие, ограничивающее приобретателя жилья в части выбора обслуживающих компаний, является негативным моментом, но эта ситуация нивелируется более низкими ставками процентов по кредиту и длительными сроками кредитования, что обеспечивает экономическую выгоду заемщика. Получается схема приобретения «в рассрочку».

Кроме того, положительным моментом для заемщика является то, что в отличие от кредита банка, где необходимо подтверждение доходов, наличие поручителей, имущественное обеспечение, в случае участия в стейкхолдинге необходимость в этом отпадает.

Гарантом возврата кредита является то, что заемщик сам является участником альянса и пользователем жилья, которое переходит в собственность приобретателя только после погашения долга. Условия также могут предусматривать дальнейшее финансовое участие физического лица в капитале стейкхолдинга на условиях депозита.

Еще одно преимущество заемщика при вступлении в стейкхолдинг заключается в том, что величина кредита не ограничивается, как при ипотечном кредитовании банком, величиной подтвержденного дохода.

Стейкхолдинг может выдавать своим участникам кредиты на различных условиях. Гарантацией является приобретаемое жилье у строительных организаций – участников стейкхолдинга, что значительно снижает риск невозврата кредита. Первоначальный взнос также может вноситься вкладчиком-стейкхолдером на более льготных условиях, чем в банке.

Замкнутость финансовых потоков стейкхолдинга позволит устанавливать относительно низкие, независимые от колебаний финансового рынка процентные ставки по кредитам. Вкладчики имеют возможность платить гораздо более низкий процент, чем при использовании банковских кредитов, но это необязательное условие. Покупатели жилья могут полностью освободиться от уплаты процентов, так как реализация жилья происходит

по рыночной стоимости, что значительно превосходит себестоимость.

Варианты реализации жилья физическому лицу, вступившему в структуру стейкхолдинга, устанавливаются по решению управляющего звена, чей капитал составляет фонд стейкхолдинга. При этом риски всех участников процесса значительно снижаются.

На последующих этапах функционирования стейкхолдинга происходит аккумулирование средств вкладчиков на основе возвратно-накопительной схемы. На стадии реализации жилья и услуг по его обслуживанию в процесс включается возвратно-накопительная схема формирования капитала. Происходит поэтапный возврат средств пользователей жилья, получивших его практически в рассрочку под гораздо более низкий процент, чем предлагают банки при ипотечном кредитовании. Стейкхолдеры жилищно-коммунального хозяйства также возвращают вложенные средства в виде оплаты соответствующих услуг пользователями жилья. Свой интерес имеют также страховые стейкхолдеры. При этом возврат капитала должен производиться с определенным приращением с целью развития системы и ее расширения. Это приращение не только не должно превышать среднюю ставку банковского процента по ипотечным кредитам, а также средний уровень цен на оплату страховых и жилищно-коммунальных услуг, но и быть ощутимо ниже, что обеспечит больший приток потребителей жилья.

Стейкхолдинговый фонд предполагает накопление средств не только от первоначального взноса на приобретение жилья, выплаты основного долга и процентов по кредиту. Так как участниками стейкхолдинга являются также предприятия ЖКХ, телекоммуникаций, страховые компании и другие организации, то поступление средств в фонд стейкхолдинга осуществляется и за счет поступлений от оплаты эксплуатационных услуг. Если за период кредитования происходит полный возврат кредитных сумм, то при дополнительном поступлении средств от оплаты коммунальных и других услуг период окупаемости значительно снизится.

Практическая модель формирования стейкхолдинга представлена на примере жилого комплекса «Свердловский», масштабного проекта комплексной застройки к северо-востоку от Москвы. Графически динамика дисконтированного денежного потока выглядит следующим образом (рис. 1).

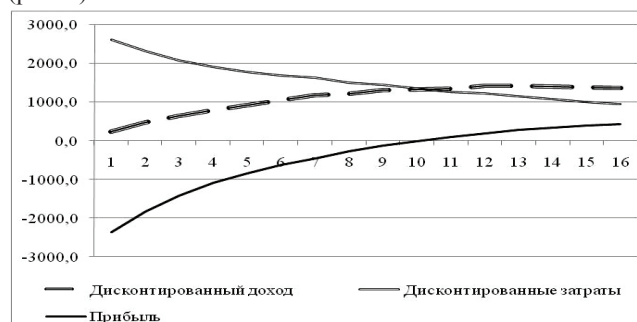


Рис. 1. Графический метод определения дисконтированного периода окупаемости

На рис. 1 видно, что точка пересечения функции прибыли с осью абсцисс в точке $t \approx 10$ лет независима от условия дисконтирования денежных потоков, что происходит вследствие приведения к текущему моменту времени всех элементов денежного потока.

Это позволяет облегчить реальную задачу определения эффективности использования механизма стейкхолдингового кредитования. При этом период окупаемости и период возврата стейкхолдингового кредита существенно различаются, и в данном случае инвестора в большей степени будет интересовать именно период погашения долга.

Независимо от величины эксплуатационных затрат стейкхолдинга участникам процесса необходимо знать, когда покупатели жилья возместят кредитный долг. Следовательно, срок возврата кредита не совпадает с периодом окупаемости и может быть рассчитан на основании уравнения доходов. Рассмотрим период возмещения кредита с учетом поступлений от оплаты коммунальных услуг (табл. 1).

Таблица 1

Период возмещения кредита

Годы	Ежегодное поступление от погашения основного долга и процентов по кредиту	Поступления от оплаты коммунальных услуг					Общая величина поступлений	Накопленная сумма поступлений
		Электросеть	Газ	Водоснабжение и тех. обслуживание	Телефония	Ежегодное поступление от комм. усл.		
	696,23						696,2	696,2
1	645,50	14,99	9,92	8,01	1,07	33,99	679,5	1375,7
2	619,20	15,74	10,41	8,41	1,08	35,64	654,8	2030,6
3	592,90	16,53	10,93	8,83	1,09	37,38	630,3	2660,8
4	566,59	17,35	11,48	9,27	1,10	39,21	605,8	3266,6
5	540,29	18,22	12,06	9,73	1,11	41,13	581,4	3848,1
6	513,99	19,13	12,66	10,22	1,12	43,14	557,1	4405,2
7	487,69	20,09	13,29	10,73	1,14	45,25	532,9	4938,1
8	461,38	21,09	13,96	11,27	1,15	47,47	508,9	5447,0
9	435,08	22,15	14,65	11,83	1,16	49,79	484,9	5931,9
10	408,78	23,26	15,39	12,42	1,17	52,24	461,0	6392,9
11	382,48	24,42	16,16	13,05	1,18	54,80	437,3	6830,2
12	356,18	25,64	16,96	13,70	1,19	57,49	413,7	7243,8
13	329,87	26,92	17,81	14,38	1,21	60,32	390,2	7634,0
14	303,57	28,27	18,70	15,10	1,22	63,29	366,9	8000,9
15	277,27	29,68	19,64	15,86	1,23	66,41	343,7	8344,6

График суммы поступлений в фонд стейкхолдинга нарастающим итогом представлен на рис. 2.

Величина кредита составляет 3945,3 тыс. руб. Решая уравнение, представленное на рис. 2, при $y = 3945,3$ получим $x = 6,2$ года. Период возврата долга составляет 6 лет и 3 месяца.

Рассмотрим, может ли при существующих тарифах и уровне себестоимости строительства стейкхолдинг позволить снизить ставку по кредиту или величину первоначального взноса. Так как любого инвестора в большей степени интересует период возврата средств, то «неизвестным» в поставленной задаче принят период возврата стейкхол-

дингового кредита. Более быстрый возврат средств обеспечивает кредитору некоторое снижение рисков, а заемщику дает возможность сокращения сумм процентов, выплачиваемых по кредиту.

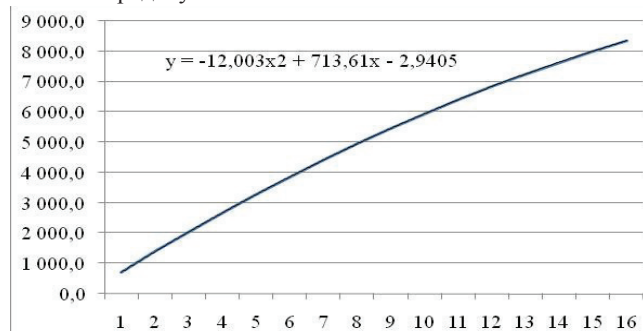


Рис. 2. График суммы поступлений в фонд стейкхолдинга нарастающим итогом

Вариант 1. Снижение ставки по стейкхолдинговому кредиту.

Период возврата средств покупателями жилья представлен в табл. 2 и на рис. 3.

Таблица 2

Зависимость периода возврата кредита от годовой ставки по кредиту

Годовая ставка по кредиту, %	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6
Период возврата кредита, лет	4,99	5,19	5,4	5,63	5,89	6,2	6,5	6,88	7,24	7,68

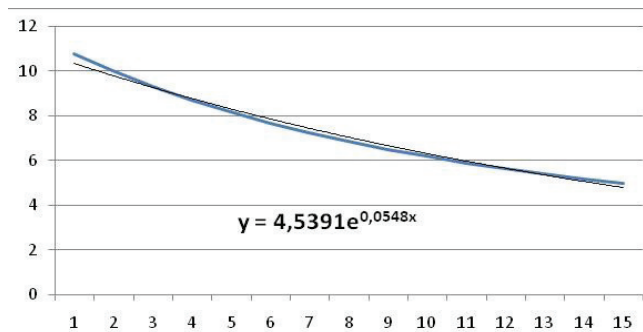


Рис. 3. Зависимость периода возврата кредита стейкхолдинга от величины годовой ставки процентов

Наблюдается обратно пропорциональная зависимость. При снижении ставки по кредиту увеличивается срок возврата средств, что, в свою очередь, увеличивает риски кредитного процесса. Положительным фактором является возможность привлечь большее количество потребителей жилья в систему стейкхолдинга.

Вариант 2. Снижение процента первоначального взноса.

При прочих равных условиях (период кредитования 15 лет, годовая ставка 10%) рассмотрим вариант снижения величины первоначального взноса за жилье и определим, как изменится в этом случае период возврата средств.

Таблица 3

Период возврата кредита при изменении величины первоначального взноса

Первоначальный взнос, % от стоимости жилья	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6
Период возврата кредита, лет	6,15	6,17	6,19	6,21	6,23	6,245	6,26	6,28	6,29	6,31	6,33

Динамика роста периода возврата кредитных средств определена на уровне 0,3% при снижении 1% первоначального взноса за жилье. График в виде экспоненциальной функции представлен на рис. 4.

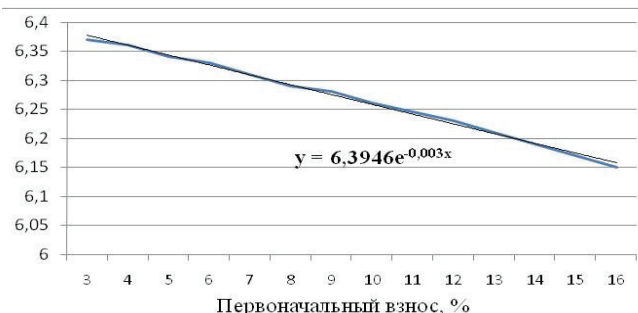


Рис. 4. Зависимость срока возврата кредита от величины первоначального взноса

Проведенный факторный анализ двух вариантов изменения процентных ставок и степени их влияния на период возврата кредитных средств стейкхолдинга показал, что снижение ставки по холдинговому кредиту на 1% увеличивает срок возврата кредита на 5,5%, снижение величины первоначального взноса также на 1% увеличивает период возврата кредита на 0,3%.

Вариант 3. Пропорциональное снижение ставки и процента первоначального взноса.

Для того чтобы стейкхолдингу определить оптимальную кредитную политику, рассмотрен вариант одновременного снижения процентов по кредиту и первоначальному взносу (табл. 4)

Таблица 4

Зависимость срока возврата от снижения ставок

Годовая ставка по кредиту, %	11	10	9	8	7	6
Первоначальный взнос, % от стоимости жилья	16	15	14	13	12	11
Период возврата, лет	5,91	6,17	6,51	6,88	7,3	7,77

Варианты различных условий кредитования рассмотрены с целью разработки наиболее привлекательной кредитной политики стейкхолдинга. Как новая схема жилищного кредитования стейкхолдинг имеет своей основной и главной целью завоевание рынка потребителей жилья. Являясь

альтернативой ипотечного кредитования, должен привлечь максимальное количество покупателей жилья, что будет способствовать ускорению оборачиваемости капитала и приносить доход не только от реализации жилья посредством рыночных продаж, но и прибыль с оборота капитала.

Таким образом, совокупное влияние факторов, а именно снижение годовой ставки процентов по холдинговому кредиту и снижение величины первоначального взноса, определено на уровне 6%. Это значит, что при снижении годовой ставки и первоначального взноса на 1% срок возврата кредита увеличивается на 6%.

Чтобы сделать схему реализации жилья наиболее привлекательной для покупателя, необходимо не только сни-

зить ставку по кредиту и сделать условия реализации максимально приемлемыми для потребителей с низким уровнем дохода. Прежде всего привлекательность предложения будет определяться стоимостью жилья.

Вариант 4. Рассмотрим возможность снижения цены реализации жилья стейкхолдерам. Реализация жилья по цене ниже рыночной возможна только при условии вступления покупателей в стейкхолдинг. В противном случае стейкхолдингу невыгодно снижать стоимость жилья. При покупке квартиры на условиях единовременной оплаты цена реализации устанавливается на уровне среднерыночных. В табл. 5 представлены варианты снижения стоимости жилья участникам стейкхолдинговой схемы кредитования.

Таблица 5

Варианты снижения цены реализации жилья при стейкхолдинговой схеме кредитования

Цена реализации, тыс. руб/м ²	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36
Период возврата кредита, лет	6,17	6,3	6,42	6,56	6,7	6,84	7	7,15	7,32	7,49	7,67	7,86	8,06	8,27	8,49	8,72	8,97	9,23	9,5	9,8

График зависимости периода возврата стейкхолдингового кредита в зависимости от цены реализации представлен на рис. 5.

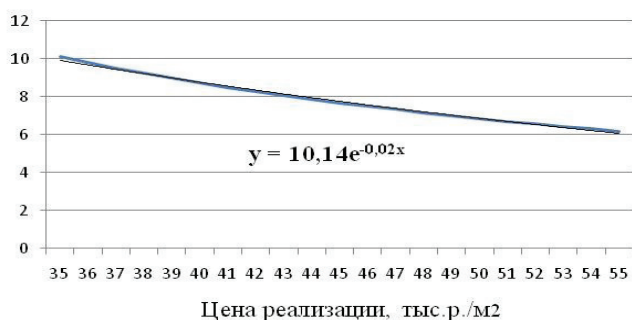


Рис. 5. Зависимость периода возврата кредита от цены реализации жилья

На основании представленных расчетов предлагаются цены реализации жилья на 15–20% ниже среднерыночных. Таким образом, можно рекомендовать цены реализации на уровне 36–38 тыс. руб/м². В уравнении, представленном на рис. 5, имеется определенный «запас прочности». Он заключается в разнице рассчитанного периода возврата кредита и первоначального, который по условию задачи был определен на уровне 15 лет. Остается оценить совокупное влияние факторов. Требуется рассчитать динамику срока возврата кредита при одновременном снижении трех показателей: ставки по холдинговому кредиту, величины первоначального взноса и цены реализации жилья.

Для каждого фактора можно определить абсолютную скорость, с которой изменяется зависимая переменная. Эта скорость определяется как частная производная выпуска продукции по затратам данного вида ресурсов [2]:

$$\frac{\delta P}{\delta F_1} = a_o \times a_1 \times F_1^{a_1-1} \times F_2^{a_2} \times \dots \times F_n^{a_n} \quad (1)$$

Абсолютная скорость зависит от величины всех компонентов уравнения. Отношения частных производных для двух каких-либо факторов служат своеобразными нормами заменяемости этих ресурсов с точки зрения производства данной продукции.

Наряду с абсолютной скоростью интерес представляет изменение зависимой переменной при изменении независимой переменной на 1%. Для получения относительной скорости нужно величину абсолютной скорости умножить на отношение величины *i*-го фактора к величине зависимой переменной.

Так, для первого фактора относительная скорость составляет:

$$\frac{\delta P}{\delta F_1} \times \frac{F_1}{P} = a_1 \quad (2)$$

Относительная скорость изменения объема выпуска продукции от изменения затрат на 1% называется эластичностью выпуска по затратам и обозначается символом *E*. Для любого *i* фактора выполняется условие:

$$E_i = \frac{\delta P}{\delta F_i} \times \frac{F_i}{P} = a_i \quad (3)$$

Таким образом, для уравнения типа (2) эластичность выпуска продукции для каждого фактора является величиной постоянной и равна соответствующему коэффициенту уравнения регрессии. При любой величине факторов увеличение фактора *i*-го вида на 1% ведет к увеличению результата на *a_i*, % [1].

Найдем зависимость влияния трех факторов (годовой ставки, первоначального взноса, цены реализации) на период возврата кредита.

Анализ формы взаимосвязи между факторами проводится с помощью функции «Регрессия» пункта меню «Сервис», «Анализ данных». Получена зависимость вида:

$$Y = 8,91X_1^{0,4505} \cdot X_2^{-0,495} \cdot X_3^{-0,0159}, \quad (4)$$

где *X₁* – ставка процентов по стейкхолдинговому кредиту, руб/год;

X₂ – величина первоначального взноса, %;

X₃ – цена реализации, руб.

Разработан программный продукт, позволяющий рассчитывать оптимальные параметры схемы реализации жилья,

осуществить оптимальный подбор ставки процентов по стейкхолдинговому кредиту, величину первоначального взноса и оптимальную цену реализации жилья, при которых стейкхолдинг будет не только иметь прибыль, но и сможет привлечь максимальное число участников и покупателей.

Более гибкая система стейкхолдингового кредитования позволяет строительным компаниям и другим участникам рынка недвижимости значительно расширить свои возможности. Кроме того, такая система кредитования, в отличие

от всех существующих, позволит сделать жилье более доступным, что является на сегодняшний день одной из важнейших социальных задач государства.

Таким образом, вновь возникающая структура, образованная на условиях взаимовыгодного участия всех субъектов, являет собой новую форму социальной, которая будет представлять альтернативу существующим видам жилищного кредитования, способствуя решению важной социальной проблемы доступности жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
2. Околелова Э. Ю., Мещерякова О. К. Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека: монография / под ред. В. В. Гасилова. Воронеж: Изд-во «Истоки», 2007. 219 с.
3. Павлов А. И. Управление конфликтующими целями стейкхолдеров проекта // Управление проектами. 2005. № 3–4.

REFERENCES

1. Asaul A. N., Ivanov S. N., Starovoytov M. K. Real Estate Economics. SPb.: ANO «IPEV», 2009. 304 p.
2. Okolelova E. Yu., Meshcheryakova O. K. Investment mechanisms of the real estate market. Mortgage: monograph / under editorship of V. V. Gassilov. Voronezh: Publishing house «Istoki», 2007. 219 p.
3. Pavlov A. I. Managing conflicting goals of the project stakeholders // Project Management. 2005. # 3–4.

УДК 339.92

ББК 65.298.12

Davidenko Ivan Valeryevitch,
post-graduate student of the department
of the international trade and customs business
of Rostov state economic university (RINKh),
Rostov-on-Don,
e-mail: IvanD1@yandex.ru

Давиденко Иван Валерьевич,
аспирант кафедры международной торговли
и таможенного дела Ростовского государственного
экономического университета (РИНХ),
г. Ростов-на-Дону,
e-mail: IvanD1@yandex.ru

ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ВНУТРЕННИХ КОРПОРАТИВНЫХ КРИЗИСОВ ГЛОБАЛЬНЫХ ТРАНСНАЦИОНАЛЬНЫХ КОМПАНИЙ НА НАЦИОНАЛЬНУЮ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ

EVALUATION OF INFLUENCE OF THE INTERNAL CORPORATE CRISES OF THE GLOBAL MULTINATIONAL CORPORATIONS ON THE NATIONAL ECONOMIC SECURITY

В современных условиях развития мировой экономики претерпевает существенные изменения структурная иерархия распределения власти в рамках мирового хозяйства, что сменяет роль и значение транснациональных компаний в глобальном распределении деструктивных факторов и тенденций. В рамках данной статьи рассматривается внутренняя атрибутивная связь между корпоративными кризисами глобальных транснациональных компаний и их воздействием на состояние национальных экономических систем в отдельности и всего мирового хозяйства в совокупности.

In the modern conditions of development of the world economy the structural hierarchy of the power distribution within the world economy changes that replaces the role and value of the multinational companies in global distribution of destructive factors and tendencies. The internal attributive communication between corporate crises of the global multinational corporations and their impact on the condition of national economic systems in particular and for the entire global economy is examined in the article.

Ключевые слова: экономическая безопасность, глобализация, информация, трансфертное ценообразование, эффективность менеджмента, кризис, транснациональные компании, мировое хозяйство, международное разделение труда, концентрация капитала.

Keywords: economic safety, globalization, information, transfer pricing, efficiency of management, crisis, multinational companies, global economy, international labor division, capital concentration.

В современных условиях мировая экономика претерпевает фундаментальные изменения, идет переход от системы обособленных рынков к международной системе производства, при этом значительно возрастает роль транснациональных компаний (ТНК) как участников международных экономических отношений. Международное разделение труда обусловило усиление международной кооперации, при которой структурные составляющие единого экономического образования располагаются в разных странах, что поспособствовало концентрации капитала, поскольку