Оглавление

[Введение 1](#_Toc530848881)

[Финансирование инвестиционного проекта 1](#_Toc530848882)

[Методы финансирования инвестиционного проекта 3](#_Toc530848883)

[Кредитное финансирование 4](#_Toc530848884)

[Лизинговое финансирование 8](#_Toc530848885)

[Сравнительный анализ 10](#_Toc530848886)

[Вывод 12](#_Toc530848887)

[Список литературы 14](#_Toc530848888)

Введение

## Инвестиционная сфера в последние годы становится все более актуальной темой для руководителей государств, деловых кругов и общества в целом. Одним из наиболее значимых факторов развития экономики являются инвестиции, то есть долгосрочные вложения капитала для создания нового или совершенствования и модернизации действующего производственного аппарата с целью получения прибыли.

## Финансовое обеспечение инвестиционного процесса - это, по сути, участие финансов в воспроизводстве основного капитала. Реализация инвестиционного процесса связана с поиском решений в области определения возможных источников финансирования инвестиций, способов их мобилизации, повышения эффективности использования.

## Инвестиционные проекты в сфере недвижимости можно разделить на две категории. Одни финансируются, что называется, «из своего кармана», другие - за счет привлечения кредитных ресурсов.

## Однако потребность в дополнительных денежных ресурсах может возникнуть не только в случае полного отсутствия собственных средств. Кредит может понадобиться, например, если появляются дополнительные, не учтенные ранее строительные и финансовые риски. Другим поводом обратиться за финансовой помощью может стать отказ одного или нескольких соинвесторов от своих обязательств по финансированию проекта.

## Финансирование инвестиционного проекта

Обоснование стратегии финансирования инвестиционного проекта предполагает выбор методов финансирования, определение источников финансирования инвестиций и их структуры.

Метод финансирования инвестиционного проекта выступает как способ привлечения инвестиционных ресурсов в целях обеспечения финансовой реализуемости проекта.

Практика реализации инвестиционно-строительных проектов (далее – «ИСП») насчитывает большое количество схем финансирования, которые постоянно развиваются, а их выбор зависит от типа ИСП и возможностей правообладателя. С увеличением прозрачности строительного сектора и развития возможностей публичного размещения ценных бумаг у компаний появляются новые источники финансирования, которые могут использоваться как основа реализации ИСП. В связи с этим назрела необходимость развития теоретических и практических основ управления строительными проектами, так как стоимость привлечения средств в проект существенно варьируется для различных источников. На рис.1 представлены наиболее распространенные источники финансирования

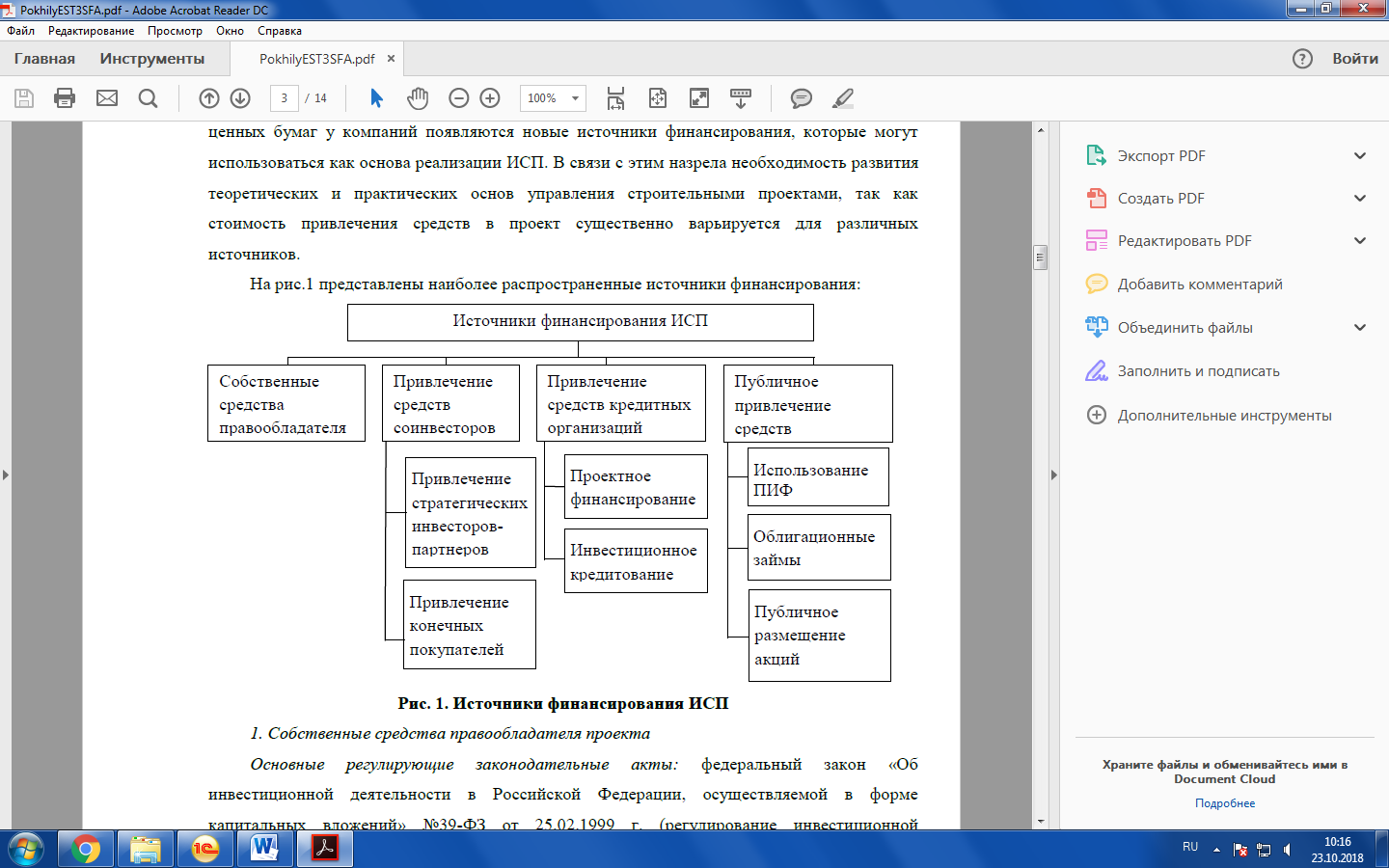


Рис. 1 Источники финансирования ИСП

## Методы финансирования инвестиционного проекта

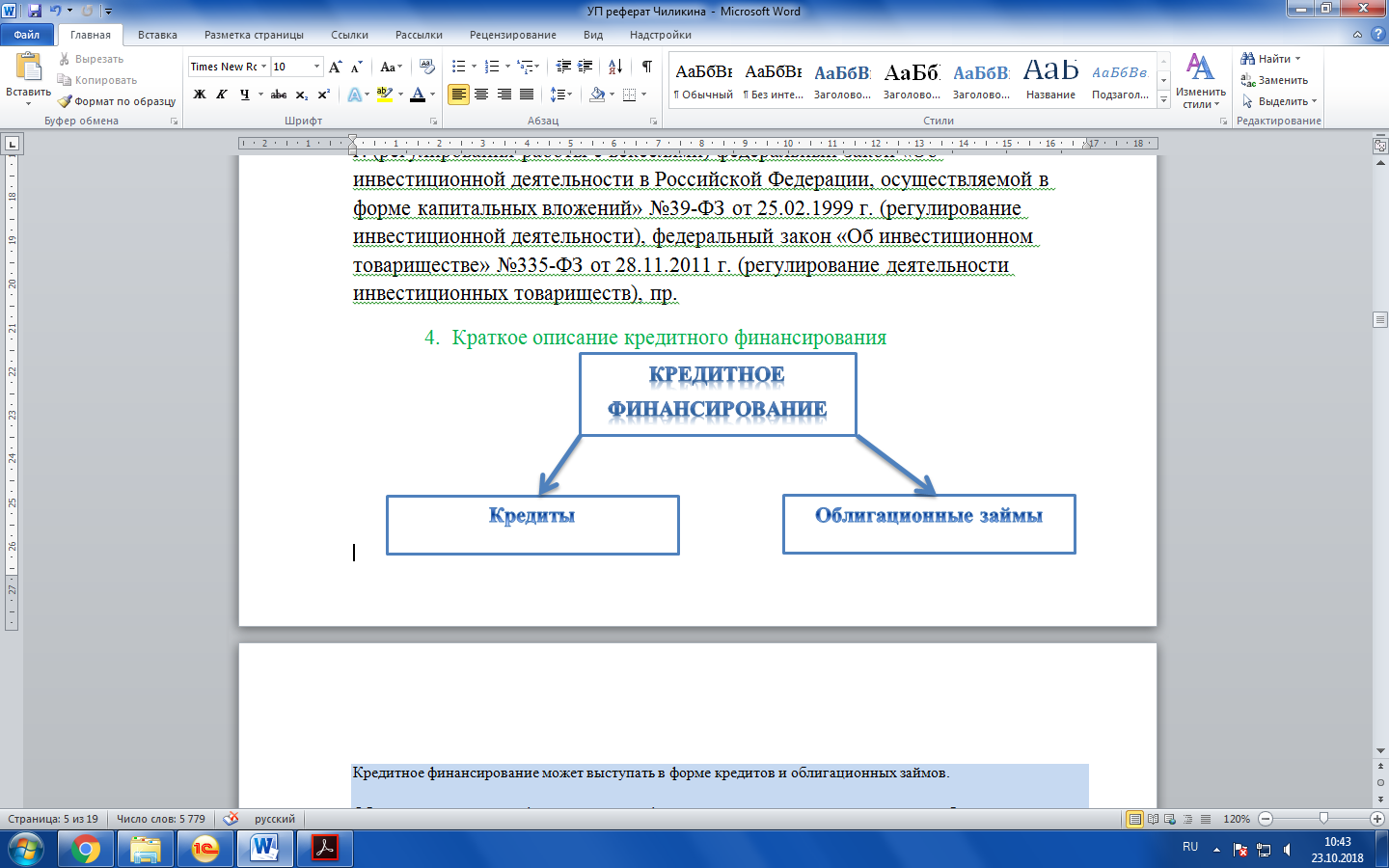
Метод финансирования инвестиционного проекта выступает как способ привлечения инвестиционных ресурсов в целях обеспечения финансовой реализуемости проекта.

Методы финансирования:

* самофинансирование, т.е. осуществление инвестирования только за счет собственных средств;
* акционирование, а также иные формы долевого финансирования;
* кредитное финансирование (инвестиционные кредиты банков, выпуск облигаций);
* лизинг;
* бюджетное финансирование;
* смешанное финансирование на основе различных комбинаций рассмотренных способов;
* проектное финансирование.

В данной работе я провожу сравнительный анализ двух пунктов из всех вышеизложенных. Сравнение лизинга и кредитного финансирования инвестиционных проектов недвижимости.

## Кредитное финансирование



Основными формами кредитного финансирования выступают инвестиционные кредиты банков и целевые облигационные займы.

Инвестиционные кредиты банков выступают как одна из наиболее эффективных форм внешнего финансирования инвестиционных проектов в тех случаях, когда компании не могут обеспечить их реализацию за счет собственных средств и эмиссии ценных бумаг. Привлекательность данной формы объясняется, прежде всего:

- возможностью разработки гибкой схемы финансирования;

- отсутствием затрат, связанных с регистрацией и размещением ценных бумаг;

- использованием эффекта финансового рычага, позволяющего увеличить рентабельность собственного капитала в зависимости от соотношения собственного и заемного капитала в структуре инвестируемых средств и стоимости заемных средств;

Инвестиционные кредиты являются, как правило, средне- и долгосрочными. Срок привлечения инвестиционного кредита сопоставим со сроками реализации инвестиционного проекта. При этом инвестиционный кредит может предусматривать наличие льготного периода, т.е. периода отсрочки погашения основного долга. Такое условие облегчает обслуживание кредита, но увеличивает его стоимость, так как процентные платежи исчисляются с непогашенной суммы долга.

Инвестиционные кредиты в российской практике оформляются, как правило, в виде срочной ссуды со сроком погашения в интервале от трех до пяти лет на основе составления соответствующего кредитного соглашения (договора). В ряде случаев на этот срок банк открывает заемщику кредитную линию.

Для получения инвестиционного кредита необходимо соблюдение следующих условий:

- подготовка для банка-кредитора бизнес-плана инвестиционного проекта. Бизнес-план инвестиционного проекта служит инструментом принятия решений по кредитованию проекта исходя из эффективности проекта и возможности возврата кредита;

- имущественное обеспечение возврата кредита. В дополнение к бизнес-плану инвестиционного проекта должно быть предоставлено соответствующее обеспечение в виде залога имущества, гарантий и поручительства третьих лиц и др. Рыночная стоимость имущественного залога, оцениваемая за счет заемщика независимыми оценщиками, должна превышать сумму кредита, так как в случае невыполнения условий кредитного договора заемщиком ликвидационная стоимость залога может оказаться ниже рыночной, что приведет к убыткам банка-кредитора;

- предоставление банку-кредитору исчерпывающей информации, подтверждающей устойчивое финансовое состояние и инвестиционную кредитоспособность заемщика;

- выполнение гарантийных обязательств — ограничений, накладываемых на заемщика кредитором. В целях максимального снижения риска по предоставленному кредиту кредитор устанавливает в кредитном договоре ряд различных ограничивающих условий, обеспечивающих сохранение текущего финансового положения компании (ограничения капитальных расходов, ограничения на выплату дивидендов и перепродажу акций, ограничения на получение другой долгосрочной ссуды у нового кредитора, отказ от залога имущества другому кредитору, запрет на совершение сделок по аренде собственности и др.);

- обеспечение контроля кредитора за целевым расходованием средств по кредиту, предназначенного для финансирования конкретного инвестиционного проекта, например, открытие специального счета, с которого денежные средства перечисляются только на оплату предусмотренных в бизнес-плане инвестиционного проекта капитальных и текущих затрат.

В случае длительного и тесного сотрудничества банка - кредитора и заемщика для финансирования инвестиционного проекта банк может открывать заемщику инвестиционную кредитную линию. Инвестиционная кредитная линия представляет собой юридическое оформление обязательства кредитора перед заемщиком по предоставлению в течение определенного периода кредитов (траншей) по мере возникновения потребности заемщика в финансировании отдельных капитальных затрат по проекту в пределах согласованного лимита. Открытие инвестиционной кредитной линии имеет ряд преимуществ как для заемщика, так и для кредитора. Преимущества для заемщика состоят в сокращении накладных расходов и потерь времени, связанных с ведением переговоров и заключением каждого отдельного кредитного соглашения, а также экономии на процентном обслуживании сумм кредита, превышающих текущие потребности финансирования инвестиционного проекта. Для банка-кредитора помимо сокращения издержек, сопряженных с оформлением и обслуживанием кредитных договоров, облегчаются задачи рефинансирования (поиска источников) кредитных средств и уменьшаются риски невозврата кредита, так как суммы отдельных траншей меньше суммы кредита при его единовременном предоставлении. Вместе с тем банк-кредитор принимает на себя риски, связанные с изменением конъюнктуры на рынке ссудных капиталов, поскольку независимо от характера этих изменений он обязан выполнить свои обязательства перед заемщиком и предоставить ему кредит в полном соответствии с соглашением о кредитной линии.

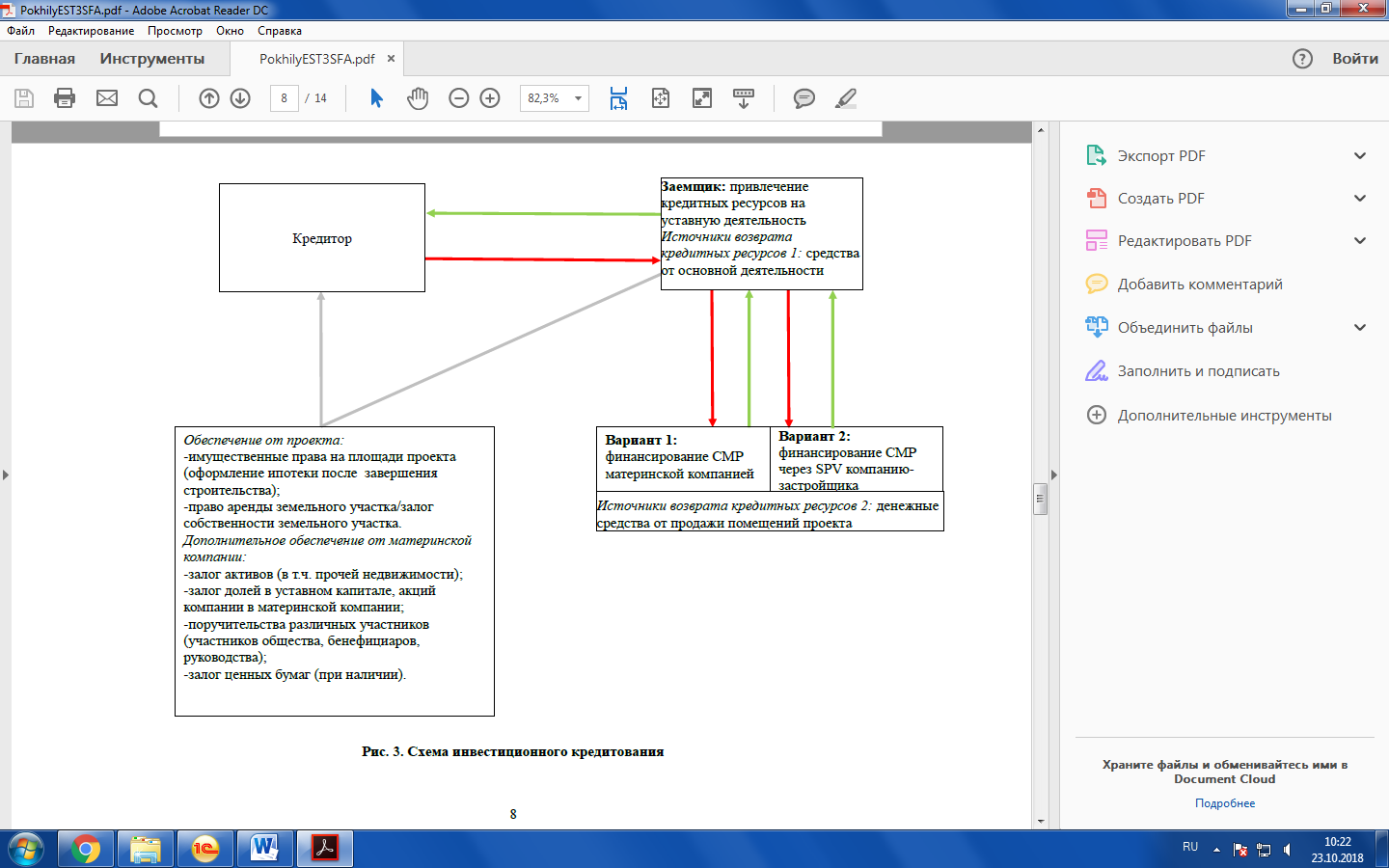


Рис. 2 Схема инвестиционного кредитования

При данном типе кредитования целевое назначение кредита часто указывается, как на финансирование уставной деятельности. Компания в свою очередь корректирует устав и вносит туда пункт о строительстве объекта. Инвестиционное кредитование характерно в большей степени для финансирования объектов коммерческой недвижимости и компаний, которые уже владеют какими-либо объектами, которые возможно использовать в качестве залога по кредиту.

## Лизинговое финансирование

Лизинг представляет собой вид предпринимательской деятельности, при котором арендодатель (лизингодатель) по договору финансовой аренды (лизинга) обязуется приобрести в собственность имущество у определенного продавца и предоставить его арендатору (лизингополучателю) за плату во временное пользование для предпринимательских целей.

Особенности лизинговых операций по сравнению с традиционной арендой заключаются в следующем:

- объект сделки выбирается лизингополучателем, а не лизингодателем, который приобретает оборудование за свой счет;

- срок лизинга, как правило, меньше срока физического износа оборудования;

- по окончании действия контракта лизингополучатель может продолжить аренду по льготной ставке или приобрести арендуемое имущество по остаточной стоимости;

- в роли лизингодателя обычно выступает кредитно-финансовый институт – лизинговая компания, банк.

В наиболее общем виде суть лизинговой сделки состоит в следующем. Лизингополучатель, у которого нет свободных финансовых средств, обращается в лизинговую компанию с деловым предложением о заключении лизинговой сделки, согласно которой лизинго­получатель выбирает продавца, располагающего требуемым имуще­ством, а лизингодатель приобретает его в собственность и передает лизингополучателю во временное владение и пользование за огово­ренную в договоре плату. По окончании срока лизингового договора в зависимости от его условий лизингополучатель может: купить объект сделки, но по остаточной стоимости; заключить новый договор; вернуть объект сделки лизинговой компании.

Выделяют два вида лизинга: оперативный (операционный) и финансовый. В основе различения оперативного и финансового лизинга лежит такой критерий, как окупаемость имущества. В этом плане оперативный лизинг представляет собой лизинг с неполной окупаемос­тью, а финансовый – лизинг с полной окупаемостью.

Оперативный лизинг имеет место при сдаче имущества в аренду на период, значительно меньший, чем срок амортизации (как пра­вило, на срок от 2 до 5 лет). Объектом такого лизинга обычно является оборудование с высокими темпами морального старения, оборудование, требующееся на небольшой срок (сезонные работы или разовое использование); новое, непроверенное оборудование или оборудова­ние, предполагающее специальное техническое обслуживание.

Финансовый лизинг предусматривает выплату в течение периода действия контракта лизинговых платежей, покрывающих полную стоимость амортизации оборудования или большую ее часть, дополни­тельные издержки и прибыль лизингодателя. Финансовый лизинг требует больших капитальных затрат и осуществляется в сотрудниче­стве с банками.

Кроме того, выделяют также возвратный лизинг, сущность которого состоит в том, что предприятие продает лизинговой компании часть своего собственного имущества, а затем берет его в аренду. Таким образом, предприятие, не прибегая к кредиту, получает дополнительные средства от реализации своего имущества, эксплуатация которого не прекращается. Возвратный лизинг является эффективным способом улучшения финансового состояния фирмы.

Основные преимущества лизинга как способа мобилизации капитала состоят в следующем:

- при лизинге фирма может получить арендуемое имущество и начать его эксплуатацию без отвлечения значительной суммы средств из хозяйственного оборота или мобилизации крупных финансовых ресурсов;

- лизинг способствует экономии финансовых ресурсов, так как дает возможность при небольших затратах обновить технику и тех­нологию производства, опробовать оборудование до его полной оплаты, а в случае сезонных работ использовать арендуемое имущество лишь в течение необходимого периода;

- процесс получения контракта по лизингу в меньшей степени связан с дополнительными гарантиями, чем получение банковской ссуды, поскольку обеспечением лизинговой сделки является самоарендуемое имущество;

- имущество по лизинговому соглашению учитывается по балан­су лизингодателя, а лизинговые платежи – как текущие расходы лизингополучателя относятся на издержки производства, что снижает налогооблагаемую прибыль.

## Сравнительный анализ

Кредиты как источники финансирования инвестиционных проектов имеют как положительные, так и отрицательные стороны:

- положительные – высокий объем возможного их привлечения и значительный внешний контроль за эффективностью их использования;

- отрицательные – сложность привлечения и оформления, необходимость предоставления соответствующих гарантий или залога имущества; повышение риска банкротства в связи с несвоевременностью погашения полученных ссуд и потерь части прибыли от инвести­ционной деятельности в связи с необходимостью уплаты ссудного процента.

Выступая как разновидность кредита в основной капитал, лизинг вместе с тем отличается от традиционного кредитования. Обычно лизинг рассматривают как форму кредитования приобретения (пользования) движимого и недвижимого имущества, альтернативную банковскому кредиту.

Преимущества лизинга перед кредитованием состоят в следующем:

* - компания-лизингополучатель может получить имущество в лизинг для реализации инвестиционного проекта без предварительного накопления определенной суммы собственных средств и привлечения иных внешних источников;
* - лизинг может быть единственным методом финансирования инвестиционных проектов, реализуемых компаниями, еще не имеющими кредитной истории и достаточных активов для обеспечения залога, а также компаний, находящихся в трудном финансовом положении;
* - оформление лизинга не требует таких гарантий, как получение банковского кредита, поскольку обеспечением лизинговой сделки является имущество, взятое в лизинг;
* - использование лизинга повышает коммерческую эффективность инвестиционного проекта, в частности, за счет льгот по налогообложению и применения ускоренной амортизации, а также удешевления некоторых работ, связанных с приобретением имущества (например, участие в предпродажной подготовке оборудования, контроль качества, монтаж оборудования, консультационные, координирующие и информационные услуги и др.);
* - лизинговые платежи отличаются значительной гибкостью, они обычно устанавливаются с учетом реальных возможностей и особенностей конкретного лизингополучателя;

К специфическим недостаткам лизинга можно отнести следующие:

* конечная стоимость лизинга получается обычно более высокой, чем покупка оборудования в кредит;
* необходимость внесения аванса в размере 25-30% от стоимости сделки;
* платежи носят обязательный характер и производятся в установленные сроки независимо от состояния оборудования и результатов хозяйственной деятельности;
* выгоды от ускоренной амортизации оборудования достаются лизингодателю;
* увеличиваются финансовые риски предприятия;
* требуются дополнительные гарантии или залог;
* юридическая сложность сделки и др.

## Вывод

Одной из важнейших проблем при реализации инвестиционного проекта является его финансирование, которое должно обеспечивать: реализацию проекта в проектируемом объёме, оптимальную структуру инвестиций и требуемых платежей (налогов, процентных выплат по кредиту), снижение риска проектов, а также необходимое соотношение между привлеченными и собственными средствами.

Финансовый лизинг - более выгодный способ инвестирования в основные производственные фонды, т. к. в результате применения ускоренной амортизации актива возникает экономия по уплате налога на прибыль и налога на имущество.

Разумеется, конечные результаты расчетов будут зависеть от ряда факторов, в т.ч.: стоимости кредитных ресурсов, привлекаемых лизингодателем; срока договора лизинга; периодичности уплаты лизинговых платежей; величины авансового платежа; размера выкупной (остаточной) стоимости.

Следует иметь в виду, что в условиях проведения конкретной сделки расчет выгодности применения лизинга или кредита может быть несколько усложнен, например, за счет учета таких факторов, как:

· условия кредита, предусматривающие внесение депозита, с одной стороны, и внесение авансового платежа при лизинге - с другой;

· досрочное погашение кредита и выкуп имущества по выкупной (остаточной) стоимости, т.е. в случае его неполной амортизации;

· расходы лизингополучателя по оплате дополнительных услуг лизингодателя и прочие затраты заемщика, связанные с привлечением и обслуживанием кредита;

· расходы по страхованию различных рисков. При лизинге страхование имущества формально не является обязательным (т.е. нет жестко закрепленных законодательных требований по этому поводу), однако на практике лизингодатель, как собственник имущества, настаивает на его страховании. Вместе с тем, культура ведения бизнеса предполагает, что организация, которая купила основные фонды (по любой схеме приобретения), заключит договор на страхование этого имущества;

· возможность постановки имущества как на баланс лизингодателя, так и на баланс лизингополучателя;

· использование нелинейного метода начисления амортизации.

Если лизинг является финансовым инструментом для реализации серьезной программы технического развития строительной организации, деятельность которой ориентирована на долгосрочную перспективу, появляется возможность: значительно быстрее по сравнению с конкурентами, которые используют кредитную схему, обновлять свои основные фонды; применить в производстве более производительную и технически совершенную технику. Для такой строительной организации ускоренная амортизация позволяет не только экономить на налоге на прибыль и на налоге на имущество, но и, убыстряя процесс возврата собственных инвестиций через механизм амортизации, ускорять наступление момента их реинвестирования. Такая экономическая политика ведет к росту объемов и качества работ, к дополнительным доходам строительной организации.

## Список литературы

1. Схемы финансирования инвестиционно-строительных проектов/ Похилый Е.Ю.// Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Экономика. Оценка. Инвестиции. – 2016 - №10
2. Юридический сайт, юридические услуги в Москве [Электронный ресурс] <http://www.mosuruslugi.ru/>
3. Анализ банковского кредитования субъектов и объектов рынка недвижимости /Вершинин С.А. // Молодой исследователь дона – 2018 - №2(11) – с. 142-148
4. Сущность лизинга: экономико-правовой аспект/ Решетник И.А. //Вестник Пермского Университета. Юридические Науки– 2001 - №2– с. 80-95
5. Сравнительный анализ лизинга и кредита /Самотаева Ю.В. // Лизинговые механизмы – 2012 - №11– с. 1-4
6. **Л.Л. Игонина** Фрагмент главы из книги «Инвестиции» ИД «[ИНФРА-М](http://www.infra-m.ru/)», 2007
7. Энциклопедия Экономиста [Электронный ресурс] http://www.grandars.ru/student/ekonomicheskaya-teoriya/makroekonomika/