

В.А.Гамза

Первый вице-президент
Ассоциации региональных банков России

Источники финансирования инвестиционных проектов

www.asros.ru

Собственные средства

Плюсы: полный контроль над проектом и его высокая рентабельность.

Минусы: избыточная ликвидность, ограниченный объем строительства, медленная оборачиваемость средств.

Эффективно для крупнейших компаний.

Банковский кредит

Плюсы: стандартный финансовый продукт с различными вариациями, отвечающими интересам Заемщика, при условии наличия положительной кредитной истории, правильного баланса и достаточного обеспечения.

Банковский кредит

Минусы:

- значительный объем документации;
- наличие рентабельного баланса;
- наличие залогового обеспечения;
- высокая процентная ставка и риск возникновения «процентной петли».

Инвестиции в капитал

Плюсы:

- отсутствие процентных обязательств;
- бессрочность финансовых средств;
- отсутствие обеспечительных мер;
- в основном, простота процедуры;
- дополнительный контроль эффективности проектов.

Инвестиции в капитал

Минусы:

- в случае успеха, финансовые ресурсы становятся очень дорогими;
- отсутствие четких договорных обязательств сторон, создающие проблемы принятия решений;
- возможны потеря финансового контроля и потеря бизнеса.

Долговые ценные бумаги

Плюсы:

- простота выпуска векселей;
- стандартные процедуры эмиссии и наличие рынка облигаций;
- стоимость ресурсов ниже банковского процента;
- возможность привлечения частных, нерыночных инвестиций.

Долговые ценные бумаги

Минусы:

- отсутствие стабильного денежного рынка и рынка векселей;
- возможность дополнительного обременения облигаций;
- одномоментность оплаты займа;
- возможность досрочного предъявления ценных бумаг к оплате.

Долевое участие

Плюсы:

- дешевые финансовые ресурсы;
- законодательная определенность отношений Застройщика и Дольщика;
- возможность полного финансового обеспечения реализации проекта.

Долевое участие

Минусы:

- законодательное обеспечение интересов Дольщика в ущерб интересам Застройщика;
- как правило, непреодолимое препятствие для привлечения банка к финансированию такого проекта (солидарная ответственность банка).

Проектное финансирование

Плюсы:

- не требует залогового обеспечения;
- является гибким финансовым инструментом;
- банк становится соучастником процесса реализации проекта;
- при наличии положительного опыта отношения с банком упрощаются.

Проектное финансирование

Минусы:

- требует тщательной проработки проекта по большому числу параметров и подготовки объемного материала;
- постоянный детальный контроль банком процесса реализации проекта;
- удорожание стоимости ресурсов из-за участия банка в капитале Застройщика.

Ипотека

Плюсы:

- упрощается процедура предоставления финансирования Банком Застройщику;
- процент по ипотечному кредиту не определяет стоимость ресурсов;
- является рыночным продуктом и дает Банку возможность рефинансировать обязательства.

Ипотека

Минусы:

- на денежном рынке России нет длинных и дешевых ресурсов;
- процент по ипотеке высокий;
- механизм секьюритизации ипотечных обязательств не работает;
- рынок ипотечных ценных бумаг не сформировался.

Благодарю за внимание!

www.asros.ru