**ПРОБЛЕМЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

К.О. Чепелина

*Сибирский федеральный университет- Институт Управления бизнес-процессами и экономики*

*г. Красноярск, Россия*

Рассматриваются основные проблемы проектного финансирования в строительной отрасли.

Ключевые слова: проектное финансирование, инвестиционный проект, строительство, недвижимость, строительная отрасль, бюджет инвестиционного проекта, концессия, концессионное соглашение.

Проектное финансирование представляет собой строго целевой характер использования получаемых предприятием денежных средств на реализацию определенного инвестиционного проекта. Оно используется в основном в проектах, связанных с вложениями в реальные, а не в финансовые активы.

В настоящее время сфера строительства находится в стадии рецессии – снижаются объемы строительства, объемы продаж готовых объектов и компании, работающие в строительной сфере, сталкиваются с проблемами финансирования своих проектов.

Инвестиционные проекты требуют больших капиталовложений, особенно проекты, которые реализуются в сфере недвижимости, которая является достаточно финансовоемкой. Как следствие, появляется необходимость осуществления финансирования не только за счет собственных средств предприятия, а еще и за счет других источников: кредита, государственное финансирование и другие методы привлечения средств. Иногда с такими видами могут возникнуть определенные проблемы, связанные с непростым механизмом получения денежных средств. Так, например, для получения кредита должно быть достаточное обеспечение, а так же устойчивое финансовое состояние компании, для получения бюджетных средств, необходимо выполнять социально значимые проекты. Но даже получив необходимое количество средств на начальном этапе, может сложиться ситуация, когда денежных средств в итоге может оказаться недостаточно (неверно спланирован бюджет, не учтена инфляция в случае длительного проекта и др.). Уже когда проект вступает в производственную фазу реализации, найти недостающие средства становится сложнее. Исходя из этого, в секторе строительства недвижимости, остро стоит проблема недофинансирования инвестиционных проектов.

Эффективность инвестиционного проекта отражает его соответствие целям, задачам и интересам участников данного проекта. Реализация эффективных проектов увеличивает доход предприятия, который в дальнейшем распределяется между участниками проекта.

Цель инвестиционного анализа состоит не только в объективной оценке целесообразности осуществления кратко- и долгосрочных инвестиций, но и разработке базовых ориентиров инвестиционной политики компании. Задачами инвестиционного анализа являются:

* комплексная оценка потребности и наличия требуемых условий инвестирования;
* обоснованный выбор источников финансирования и их цены;
* выявление факторов, влияющих на отклонение фактических результатов инвестирования от запланированных ранее;
* оптимальные инвестиционные решения;
* приемлемые для инвестора параметры риска и доходности;
* послеинвестиционный мониторинг [1, с. 42].

При выборе инвестиционного проекта следует также учитывать факторы, которые не поддаются количественной оценке: геополитические, социальные. Влияние качественных факторов может быть столь существенным, что проект будет отклонен. Завершающей стадией выбора инвестиционного проекта является оценка чувствительности оцениваемых проектов. Выбор инвестиционного проекта не зависит от источников финансирования [1, с. 51].

Оценка эффективности инвестиционных проектов вне зависимости от различных технических, технологических, финансовых, отраслевых и региональных особенностей осуществляется на основе единых принципов:

• рассмотрение проекта на протяжении всего его жизненного цикла;

• моделирование денежных потоков (включает все денежные поступления и расходования);

• сопоставимость условий сравнения различных проектов; положительность и максимум эффекта;

• учет фактора времени (изменение параметров проекта во времени и др.);

• учет только предстоящих в ходе осуществления проекта затрат и поступлений;

• сравнение «с проектом» и «без проекта»;

• учет всех наиболее существенных последствий реализации проекта;

• учет наличия разных участников проекта;

• многоэтапность оценки;

• учет влияния на эффективность потребности в оборотном капитале;

• учет влияния инфляции;

• учет влияния неопределенностей и рисков [2, с. 94–96].

Когда определена эффективность и целесообразность инвестиций в данный проект, встает вопрос о выборе методов финансирования.

Финансирование любого инвестиционного проекта должно обеспечит как условия для реализации проекта, так и минимизацию затрат и рисков посредством оптимального использования ресурсов.

Начальный этап организации финансирования – определение необходимого объема средств для разработки инвестиций и их реализации. Помимо технико-экономической и финансово- экономической оценки проекта, компания определяет способ привлечения средств.

Источники финансирования инвестиционных проектов представляют собой денежные средства, используемые в качестве инвестиционных ресурсов. Их подразделяют на внутренние (собственный капитал) и внешние (привлеченный и заемный капитал).

Внутреннее финансирование (самофинансирование) предполагает использование собственных средств – уставного (акционерного) капитала, а также потока средств, формируемого в ходе деятельности предприятия, прежде всего, чистой прибыли и амортизационных отчислений. При этом формирование средств, предназначенных для реализации инвестиционного проекта, должно носить строго целевой характер, что достигается, в частности, путем выделения самостоятельного бюджета инвестиционного проекта [3 с. 355].

Такой метод как самофинансирование может быть применен только в случае, если реализуется небольшой инвестиционный проект. Большие капиталоемкие инвестиционные проекты обычно финансируются за счет не только собственных средств предприятия, но и за счет внешних источников.

Внешнее финансирование предусматривает использование внешних источников: средств финансовых институтов, нефинансовых компаний, населения, государства, иностранных инвесторов, а также дополнительных вкладов денежных ресурсов учредителей предприятия. Оно осуществляется путем мобилизации привлеченных (долевое финансирование) и заемных (кредитное финансирование) средств.

В качестве методов финансирования инвестиционных проектов могут рассматриваться следующие источники:

•самофинансирование, т.е. осуществление инвестирования только за счет собственных средств;

• эмиссионное финансирование (выпуск акций);

• кредитное финансирование (инвестиционные кредиты банков, выпуск облигаций и др.);

• лизинг;

• государственное (бюджетное) финансирование;

• смешанное финансирование на основе различных комбинаций рассмотренных способов.

Стоит подчеркнуть, что помимо обоснования проекта, оценки его эффективности и других показателей, немаловажным является решение о том, каким методом (или методами) будет осуществляться финансирование данного проекта. У каждого из методов существуют определенные плюсы и минусы. Оптимальное соотношение различных методов финансирования может минимизировать негативные проявления каждого из используемых методов и поможет реализовать проект с наибольшей эффективностью.

Таким образом, перед началом реализации инвестиционного проекта необходимо разработать проект, максимально удовлетворяющий потребности компании, наиболее соответствующий целям и интересам участников данного проекта. Так же необходимо решить каким методом осуществлять финансирование данного проекта, и в каких пропорциях. В зависимости от выбранных методов финансирования, могут возникать различные риски. Риски повышаются при увеличении доли внешнего финансирования, т.к. внешних контрагентов труднее контролировать и оказывать на них влияние. При использовании преимущественно собственных средств многие риски снижаются во многом из-за того, что не возникает никаких обязательств, которые нужно выплачивать.

Особое значение для развития недвижимости (на разных этапах реализации проекта) имеют риски:

• риски неверной оценки состояния и тенденций спроса и предложения на рынке недвижимости в целом, и для различных ее типов;

• риски проектирования;

• риски финансирования.

Неустойчивость финансового положения предприятий, частных лиц, банков в современных российских условиях нередко приводит к тому, что участники финансирования строительства не в состоянии выдержать напряжение всего периода реализации проекта: банки отказываются от продолжения кредитования по уже заключенным договорам, дольщики оказываются неспособными соблюдать график платежей и т.д.;

• подрядные риски. Достаточно часто при реализации инвестиционных проектов девелопер сталкивается с превышением сроков реализации проекта, недостаточно высоким качеством работ, завышением фактических затрат по сравнению с проектными. В российских же условиях: высокая инфляция, распад строительного комплекса, быстрый рост цен на строительные материалы и т. п. Эти факторы накладываются и взаимно усиливают друг друга: превышение сроков строительства резко увеличивает затраты и нередко ведет к срыву проектов либо, в лучшем случае, к падению рентабельности до минимального уровня;

• риски реализации. Нередки случаи, когда из-за неправильного выбора ценовой политики, отсутствия активного продвижения объекта на рынок период реализации затягивается на несколько месяцев, а то и лет, что ведет к замораживанию вложенных средств и даже прямым убыткам, связанным с эксплуатационными затратами, которые несет застройщик до продажи объекта.

В целом проблемы при осуществлении проектного финансирования возникают вследствие сложности и множественности экономических и правовых отношений, возникающих между участниками проекта, чувствительности проекта к изменениям окружающей экономической, политической и правовой среды, т.е. вследствие большого количества различных рисков, а также вследствие уникальности каждого проекта.

Проблемы с проектным финансированием носят достаточно серьезный характер, т.к. существует большое количество рисков, которые могут возникнуть при реализации проекта и которые повлекут за собой определенные затраты, тем самым увеличивая стоимость инвестиционного проекта а, следовательно, и увеличение потребности в финансировании. Многие риски можно минимизировать на стадии разработки проекта, но не все компании уделяют должное внимание каждой категории рисков, рассматривая только основные. Основной проблемой, возникающей в инвестиционном проектировании, является недофинансирование проекта. При недостатке финансирования, предприятию приходится находить альтернативные источники денежных средств, которые не планировалось использовать. При этом привлечь денежные средства нужно достаточно быстро, чтобы не пришлось приостанавливать проект. Если предприятие имеет достаточно собственных средств, оно может вложить их до нахождения альтернативного способа финансирования. Еще один путем решения проблемы недофинансирования выступает снижение стоимости проекта. Применение концессии между частными компании (без участия государства) является эффективным методом борьбы с возникшей проблемой недофинансирования, который может снизить затраты, при этом никак не навредив самой компании.

*Список литературы*

1 Проскурин, В.К. Анализ и финансирование инновационных проектов / В.К. Проскурин. Москва: ИНФРА-М, 2012. 112 с

2 Семиглазов, В.А. Инвестирование / В.А. Семиглазов. Томск: ЦПП ТУСУР, 2014. 138

3 Игонина, Л.Л. Инвестиции / Л.Л. Игонина. Москва: НИЦ ИНФРА-М, 2013. 752 с.