

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально-науковий інститут економіки та управління
Обліково-фінансовий факультет

Кафедра фінансів і кредиту

ІНВЕСТИЦІЙНЕ КРЕДИТУВАННЯ

ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

для студентів денної форми навчання

напряму підготовки 6.030508 «Фінанси і кредит»

Миколаїв

2015

УДК 330.332:336.77

ББК 65.362

I-58

Друкується за рішенням науково-методичної комісії обліково-фінансового факультету Миколаївського національного аграрного університету від 19.05.2015, протокол № 9.

Укладачі:

Н. М. Сіренко – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів і кредиту Миколаївського національного аграрного університету;

І. В. Парфьонова – асистент кафедри фінансів і кредиту Миколаївського національного аграрного університету

Рецензенти:

Д. В. Калнауз - директор відділення Миколаївське публічного акціонерного товариства комерційний банк «ПриватБанк»;

М. В. Дубініна - доктор економічних наук, доцент, завідувач кафедри обліку і аудиту, Миколаївський національний аграрний університет.

Миколаївський національний аграрний
університет, 2015

ЗМІСТ

Вступ	4
МОДУЛЬ 1. Теоретичні основи банківського інвестиційного кредитування	5
Тема 1. Сутність інвестиційного кредиту	5
Тема 2. Банківське інвестиційне кредитування	16
Тема 3. Організація процесу банківського інвестиційного кредитування	26
Тема 4. Банківська експертиза й оцінка доцільності та ефективності кредитування інвестиційних проектів	40
МОДУЛЬ 2. Характеристика видів інвестиційного кредиту та управління ризиками інвестиційного кредитування	64
Тема 5. Державне інвестиційне кредитування	64
Тема 6. Споживче інвестиційне кредитування	72
Тема 7. Інвестиційне кредитування під заставу нерухомості	80
Тема 8. Лізинг як спосіб інвестиційного кредитування	93
Тема 9. Іноземний інвестиційних кредит	101
Тема 10. Управління ризиками інвестиційного кредитування	112
Законодавчо-нормативна база	121
Список використаної літератури	122

ВСТУП

Мета дисципліни: формування у студентів системи теоретичних знань та практичних навичок з питань інвестиційного кредитування в процесі ринкової економіки й володіння методикою організації кредитування інвестиційних проектів банками.

Завдання дисципліни: вивчення теоретичних засад різних форм інвестиційного кредитування: банківського, державного, іноземного, іпотечного та лізингу; набуття вмінь організації кредитування інвестиційних проектів; оволодіння практикою аналізу доцільності кредитування інвестиційних проектів за умов невизначеності.

Предмет дисципліни: система фінансово-кредитних відносин, що формується між банками та підприємствами при здійсненні кредитування інвестиційних проектів.

Після вивчення дисципліни «Інвестиційне кредитування» студент повинен **знати:**

- сутність і необхідність інвестиційного кредиту;
- принципи банківського інвестиційного кредитування;
- основні види інвестиційного кредитування;
- заходи щодо зниження ризиків за інвестиційного кредитування.

Після вивчення дисципліни «Інвестиційне кредитування» студент повинен **вміти:**

- систематизувати особливості кредитних відносин, що виникають у процесі інвестиційного кредитування;
- навчитися визначати сутність і цілі, загальні риси та відмінності таких різновидів інвестиційного кредитування, як державне, банківське, іпотечне, споживче;
- оволодіти методами оцінювання фінансового стану позичальника;
- набути вміння визначати ефективність інвестиційних проектів й оцінювати доцільність їх кредитування;
- оволодіти методами оцінювання ризикованості проекту та підходами до управління і мінімізації ризиків;
- ознайомитися з нормативно-правовою базою реалізації інвестиційного кредитування в Україні.

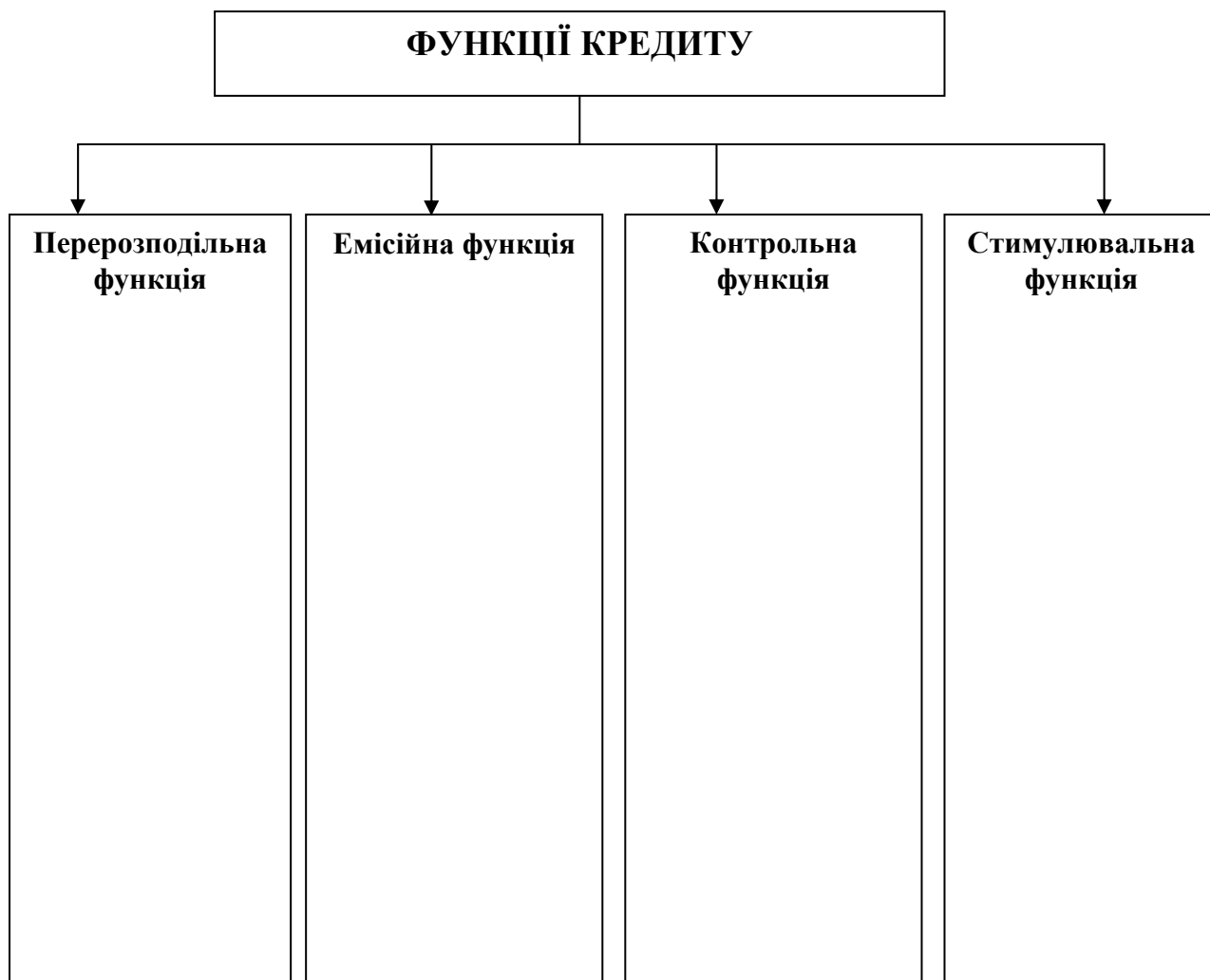


Рисунок 1.1 –Функції кредиту

Інвестиційне кредитування має специфічні ознаки:

1. За кредитування об'єктом оцінювання постає насамперед не позичальник, а його інвестиційні наміри (інвестиційний проект), тому в кредитора виникає необхідність у детальному аналізі техніко-економічного обґрунтування інвестиційних заходів, що кредитуються.
2. Відсотки за інвестиційним кредитом не повинні перевищувати рівень дохідності за інвестиціями.
3. Термін інвестиційного кредиту залежить від терміну окупності інвестицій.
4. Інвестиційна позичка може бути видана з пільговим терміном відшкодування (на термін реалізації інвестицій), упродовж якого сплачуються лише відсотки за кредит, а основна сума відшкодовується у наступні періоди.

2. Об'єкти інвестиційного кредитування.

У методичних рекомендаціях з оцінювання інвестиційних проектів наводяться визначення інвестиційного проекту з таких позицій: **інвестиційний проект**: 1) певна справа; 2) якась галузь; 3) відповідний захід; 4) комплекс робіт або дій; 5) сукупність відповідних документів.

Переважно поняття «інвестиційний проект» визначається у двох аспектах — як документ або конкретні дії інвестора щодо реалізації своїх інвестиційних намірів.

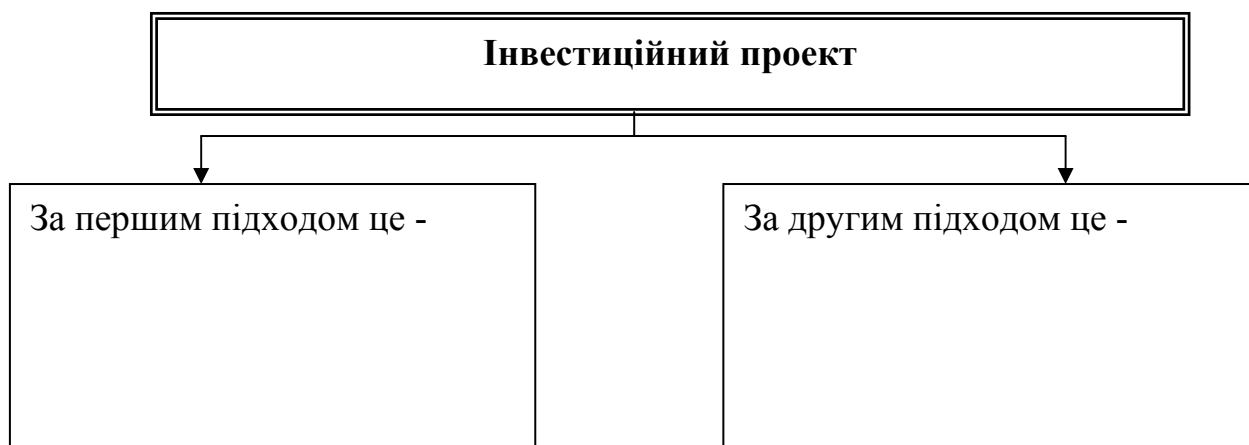


Рисунок 1.2 – Підходи визначення інвестиційного проекту

Необхідно розрізняти поняття «**інвестиційний проект**» і «**бізнес-план**». Одночасно **бізнес-план** становить складову частину інвестиційного проекту. Під ним розуміють документ, що містить лише економічний план реалізації проекту та його обґрунтування.

На практиці інвестиційний проект як об'єкт реального інвестування можна подати у вигляді інвестицій:



Рисунок 1.3 – Інвестиційний проект у вигляді інвестицій

Зважаючи на таку класифікацію, інвестиційний проект може існувати у формі: нульового проекту, який передбачає створення нового підприємства; реконструкції — впровадження передових технологій без зміни профілю підприємства; розширення або реабілітації (перепрофілювання) діючого підприємства.

Розроблення та реалізація інвестиційного проекту (насамперед виробничого спрямування) проходить тривалий шлях від ідеї до випуску продукції. В умовах ринку цей період прийнято розглядати як цикл інвестиційного проекту, або **інвестиційний цикл**, котрий охоплює три фази: *передінвестиційну; інвестиційну; виробничу* (табл. 1.1).

Таблиця 1.1 Стадії реального інвестування

	<i>Вибирається конкретний інвестиційний проект і здійснюється його оцінювання</i>
Передінвестиційна	1. 2. 3. 4.

Таблиця 1.2 Основні складові інвестиційного проекту

№	Складові
1	Коротка характеристика інвестиційного проекту
2	Головна ідея проекту
3	Аналіз ринку та концепція маркетингу
4	Обґрунтування обсягів матеріальних ресурсів
5	Характеристика технічних основ реалізації проекту
6	Місцезнаходження проекту
7	Організація проекту
8	Необхідні трудові ресурси
9	Графік реалізації проекту

Таблиця 1.3 Структура інвестиційного проекту підприємства в плані основних розділів

Основні розділи	Основна ідея проекту
1. Коротка характеристика проекту (резюме)	Тут подано висновки з головних аспектів розробленого проекту, коли його концепція, обґрунтування та форми реалізації вже визначені. Ознайомившись з цим розділом, інвестор може дійти висновків про те, чи відповідає проект спрямованості його інвестиційної діяльності й інвестиційної стратегії потенціалові його інвестиційних ресурсів, а також чи влаштовує його проект щодо періоду реалізації та термінів повернення вкладеного капіталу і под.
2. Передумови й основна ідея проекту	Охарактеризовано найвагоміші параметри проекту, що слугують визначальними показниками для його реалізації, регіон розташування проекту в ув'язуванні з ринковим і ресурсним середовищем. Наводиться графік реалізації проекту й характеризується його ініціатор.
3. Аналіз ринку та концепція маркетингу	Подано результати маркетингових досліджень. Обґрунтовується концепція маркетингу, розробляється проектний бюджет.
4. Сировина і постачання	Розглянуто класифікацію використовуваних

	видів сировини та матеріалів, дані про обсяги потреби в них, наявність основної сировини в регіоні й забезпеченість нею, програму постачання сировини та матеріалів і пов'язані з цим витрати.
--	--

Продовження табл. 1.2

5. Місцезнаходження, будівельна ділянка та навколишнє середовище	Докладно описано характер природного навколишнього середовища, ступінь впливу на нього у процесі реалізації проекту, соціально-економічні умови в регіоні й інвестиційний клімат, стан виробничої та комерційної інфраструктури, вибір будівельної ділянки з урахуванням розглянутих альтернатив, оцінювання витрат з освоєння будівельної ділянки.
6. Проектування і технологія	Уміщена виробнича програма та характеристика виробничої потужності підприємства, вибір технології, пропозиції щодо її придбання чи передання, основні проектно-конструкторські роботи, перелік необхідних машин і устаткування та вимоги до їхнього технічного обслуговування, оцінювання пов'язаних із цим інвестиційних витрат.
7. Організація управління	Наводяться організаційна схема і система управління підприємством. Обґрунтовується конкретна організаційна структура управління за сферами діяльності й центрами відповідальності. Розглядається докладний кошторис накладних витрат, пов'язаних з організацією управління.
8. Трудові ресурси	Аргументуються вимоги до категорій і функцій персоналу, оцінювання можливостей його формування у межах регіону, організація набору, план навчання працівників та оцінювання пов'язаних із цим витрат.
9. Планування реалізації проекту	Мотивуються окремі стадії здійснення. Подано графік реалізації, розробляється бюджет реалізації проекту.
10. Фінансовий план і оцінювання ефективності інвестицій	Містить фінансовий прогноз і головні види фінансових планів, сукупний обсяг інвестиційних витрат, методи і результати оцінювання ефективності інвестицій та інвестиційних ризиків.

3. Суб'єкти інвестиційного кредитування.

Усіх суб'єктів інвестиційного кредитування розподіляють на прямих та непрямих. Прямі суб'єкти безпосередньо беруть участь у процесі інвестиційного кредитування, і від них залежить можливість своєчасного повернення позички кредиторів та відсотків. Прямими суб'єктами є (табл. 1.4):

Таблиця 1.4 Суб'єкти інвестиційного кредитування

Суб'єкти	Характеристика
1. Кредитори	
2. Забудовники	
3. Замовники	
4. Страхові компанії	
5. Інжиніринго-консалтингові фірми	
6. Гарантійні фонди (компанії)	
7. Інвестори	

Основна різниця між власними та позичковими коштами полягає в тому, що *відсоткові платежі нараховуються до податків, тобто вводяться у валові витрати, а дивіденди нараховуються з прибутку, який залишається на підприємстві.* Це — джерело додаткової вигоди для підприємства.

Таблиця 2.1 Загальні принципи кредитування

Назва	Характеристика
Принцип строковості	Означає, що позичка повинна бути повернена позичальником банку в заздалегідь обумовлений строк, тобто він конкретизує повернення кредиту в певний час. Економічними засадами строковості інвестиційного кредиту, наданого позичальнику з метою головної виробничої діяльності, є тривалість кругообігу основних та обігових виробничих фондів. Конкретний термін повернення інвестиційної позички залежить від форми кредитування, окупності витрат, платоспроможності й фінансового стану позичальника, кредитного та проектного ризику і под.
Принцип платності	Сума відсотків, яку належить виплатити за період користування інвестиційним кредитом, може бути утримана одночасно або частинами, а також виплачена боржником у процесі їхнього нарахування в терміни, передбачені кредитним договором.
Цільовий характер	Головні об'єкти за інвестиційного кредитування — капітальні витрати на відтворення основних та оборотних фондів підприємства. Перевага надається заходам, спрямованим на створення, освоєння й упровадження принципово нових видів техніки, устаткування, товарів народного споживання, котрі користуються попитом.

Принцип забезпеченості	Має на меті захист інтересів банку від неповернення боргу через неплатоспроможність позичальника. Специфікою інвестиційного кредиту є те, що, по-перше, він не може бути бланковим (незабезпеченим), і, по-друге, банки вимагають від фірм, компаній чи організацій забезпечення інвестиційного кредиту реальними активами проекту, до котрих можуть належати лише застава на нерухоме майно.
------------------------	---

2. Класифікація інвестиційних кредитів

Інвестиційні кредити, котрі надають банки, можна класифікувати за різними ознаками, у тому числі за формою, строками погашення, ступенем ризику, характером забезпечення, методом надання тощо.

Таблиця 2.2 Різновиди інвестиційного кредиту

Назва	Характеристика
Строкові кредити підприємцям	
Кредитування згідно з відкритою кредитною лінією	

3. Ціна банківського інвестиційного кредиту та чинники, які її зумовлюють

Ціна інвестиційного кредиту — це відсоткова ставка, що передбачається у кредитному договорі з урахуванням терміну користування позичкою, заходу, який кредитується, забезпечення своєчасності розрахунків позичальника за раніше отриманими позичками та ступеня ризику.

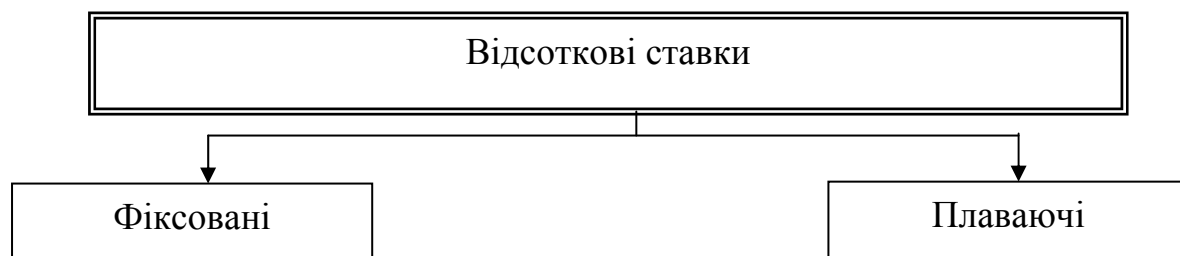


Рисунок 2.1 – Відсоткові ставки

На рівень відсоткових ставок за інвестиційними кредитами впливають такі чинники:

- зміна відсотків за депозитами;

- офіційно оголошений індекс інфляції;
- можливості одержання довгострокового інвестиційного кредиту в інших банках на вигідніших умовах;
- характер партнерських взаємовідносин із позичальником, його фінансове становище, тривалість та міцність зв'язків;
- альтернативні варіанти вкладання (інвестування) коштів в інші активи з метою отримання максимального доходу;
- ризик кредитування, зокрема інноваційних проектів;
- розмір і термін позички.

$$S = \frac{(i \cdot C \cdot T)}{360 \cdot 100}$$

(2.1)

де S — сума нарахованих відсотків;

i — відсоток за кредит;

C — поточна заборгованість за кредитом;

T — кількість днів у поточному періоді.

Розмір процентної ставки (i) за інвестиційним кредитом можемо визначити за формулою:

$$i = \sqrt[n]{\frac{C_n}{C_0}} - 1$$

(2.2)

де C_0 — сума початкового інвестиційного вкладу;

C_n — сума вкладу через n років (поточна заборгованість);

n — період вкладення коштів (роки).

$$S = P(1 + ni) \quad (2.3)$$

де S — сума виплат із кредиту з урахуванням початкового боргу;

P — початковий борг;

n — строк позички у роках, або відношення періоду користування позичкою в днях до кількості днів у році (360 або 365);

i — річна ставка відсотка.

а) за постійної ставки відсотка

$$S = P(1 + i)^n \quad (2.4)$$

б) за змінної ставки відсотка

$$S = P(1 + i)^{n_1} \cdot (1 + i_2)^{n_2} \dots (1 + i_k)^{n_k} \quad (2.5)$$

де S сума боргу через k років;

P — обсяг наданої позички;

n_k — строк позички в роках;

i_k — річна ставка відсотка.

За нарахування складних відсотків кілька разів на рік розглянута формула матиме вигляд:

$$S = P \left(1 + \frac{i}{m} \right)^{n \cdot m} \quad (2.6)$$

де m — кількість періодів нарахування відсотків.

У розвинутих країнах використовують такі методи розрахунку відсоткових ставок:

Таблиця 2.3 Методи розрахунку відсоткових ставок

Назва методу	Характеристика
Нарахування відсотків за принципом «вартість плюс»	

Продовження табл. 2.3

Модель цінового лідерства	

Модель нарахування відсотків за принципом “вартість плюс” має такий вигляд:

Відсоткова ставка за кредит			
Вартість залучення відповідних ресурсів для банку	Банківські операційні витрати	Компенсація банку за рівень ризику невиконання зобов'язань	Бажана маржа прибутку банку

Рисунок 2.2 – Модель нарахування відсотків за принципом «Вартість плюс»

Відсоткова ставка за кредит	=	Базова ставка ,або прайм-рейт у тому числі бажана маржа банку	+	Надбавка	
				Премія за ризик невиконання зобов'язань , яка виплачується непершокласними банками	Премія за ризик пов'язаний зі строковістю , яка виплачується за довгостроковими кредитами

Рисунок 2.3 – Модель цінового лідерства

Тема 3. Організація банківського інвестиційного кредитування

План

1. Процес організації банківського інвестиційного кредитування
2. Вивчення кредитоспроможності та фінансового стану позичальника
3. Форми забезпечення банківського інвестиційного кредиту
4. Контроль (моніторинг) у процесі банківського інвестиційного кредитування.

1. Процес організації банківського інвестиційного кредитування

Інвестиційне кредитування належить до найризикованіших операцій комерційного банку. Тому чітке розуміння сутності процесу банківського інвестиційного кредитування та принципів його організації, уміле використання їх на практиці має вагомое значення для ефективної діяльності комерційного банку.

У практиці банківського інвестиційного кредитування вирізняються зазвичай три стадії кредитного процесу:



Рисунок 3.1 – Стадії кредитного процесу

Вибір конкретного механізму кредитування банком інвестиційних заходів позичальника залежить від таких критеріїв:

Таблиця 3.1 Критерії вибору механізму кредитування

Назва критерію	Характеристика
Статус кредитора	позичку видає безпосередньо комерційний банк; видачу позички здійснюють міжнародні фінансово-кредитні установи через комерційний банк.
Статус позичальника	кредит отримує новий або постійний клієнт банку; кредит надходить до великого, середнього чи малого підприємства; кредит одержує державне підприємство.
Валюта інвестиційної позички	національна валюта; вільноконвертована валюта; міжнародні грошові одиниці.
Мета та призначення позички	на збільшення капіталу (виробничих потужностей, фондів); на розширення обсягів виробництва; кредити під сукупний об'єкт (реальний інвестиційний проект).
Вид відсотка	фіксований; плаваючий
Спосіб погашення	позичка погашається однією сумою наприкінці терміну кредитування (найризикованіша позичка); позичка погашається рівними частками впродовж терміну кредитування; позичка погашається обумовленими частками через узгоджені відтинки

<p>Коефіцієнт загальної ліквідності (КЗЛ)</p>	<p>$KЗЛ = \text{Короткострокові активи} / \text{Короткострокові пасиви. (3.1)}$</p> <p>Короткостроковими активами є всі активи, які можна перетворити на ліквідні кошти за короткий строк (до року). В цьому випадку під короткостроковими активами розуміються всі оборотні кошти мінус прострочена дебіторська заборгованість та витрати майбутніх періодів. Короткостроковими пасивами є всі пасиви, котрі підлягають до оплати в короткий строк (до року).</p> <p>Коефіцієнт загальної ліквідності показує, чи вистачить у підприємства (підприємця) оборотних коштів, тобто ліквідних активів для швидкого погашення всіх короткострокових зобов'язань. КЗЛ має становити не менше 1.</p>
---	---

Продовження табл. 3.2

<p>Коефіцієнт абсолютної ліквідності (КАЛ)</p>	<p>$КАЛ = \text{Ліквідні кошти (гроші)} / \text{Короткострокові пасиви. (3.2)}$</p> <p>Ліквідні кошти — це готівка в касі або залишки на рахунках у банку.</p> <p>Наявність та величина таких коштів змінюється кожного дня. Підприємці зазвичай прагнуть до найоптимальнішого використання грошових коштів. Отже, вони намагаються зменшити залишки в касі й на рахунках банку до необхідного мінімуму. Ця стратегія характерна для підприємств торгової та виробничої сфер.</p> <p>Значення цього коефіцієнта показує наявність у підприємства (підприємця), що аналізується, грошей для миттєвого погашення всіх своїх короткострокових зобов'язань. Нормативне значення $>0,2$.</p>
--	--

<p>Частка власного капіталу (ЧВК)</p>	<p>Цей коефіцієнт належить до показників, котрі дають інформацію про довгострокову стабільність клієнта. Щобільше строк кредиту, то більше уваги потрібно приділяти значенню цього коефіцієнта.</p> $ЧВК = \text{Власний капітал} / \text{Активи.} \quad (3.3)$ <p>Для надання довгострокового кредиту цей коефіцієнт не повинен бути менше 0,5. Проте окремі торговельні підприємства схильні активно працювати з використанням позичкових грошей — короткострокові позики, товарний кредит та інше, а це суттєво впливає на частку власного капіталу в структурі балансу. У будь-якому випадку, значення цього коефіцієнта не може бути нижче 0,3 з урахуванням кредиту, що запитується.</p> <p>Отже, частка власного капіталу повинна бути не менше 50 % на момент фінансово-економічного аналізу позичальника або не менше 30 % після отримання кредиту позичальником.</p>
<p>Коефіцієнт маневреності власних коштів (КМ)</p>	<p>КМ дає інформацію про фінансову стабільність (незалежність) підприємства. Він засвідчує, яка частина власного капіталу надходить на формування оборотних коштів.</p> <p>КМ розраховують так:</p> $КМ = (\text{Власний капітал} - \text{Основні засоби}) / \text{Власний капітал.} \quad (3.4)$ <p>КМ повинен бути зазвичай позитивним. Однак для підприємств сфери послуг або виробництва значення цього показника може бути негативним, адже величина оборотних</p>

Продовження табл. 3.2

	<p>коштів, порівняно з фондом основних засобів, невелика. У цьому випадку необхідно особливу увагу приділити структурі основних засобів і аналізувати, наскільки вони диверсифіковані для того, щоби підприємство мало змогу, за необхідності, продати частину основних засобів для погашення своїх зобов'язань.</p>
--	--

<p>Оборотність оборотного капіталу (ООК)</p>	<p>ООК виражають кількістю днів, яка потрібна для повного обороту оборотних коштів. Коефіцієнт дає інформацію про ефективність використання оборотних коштів.</p> $ООК = (90 \cdot \text{Оборотні кошти}) / \text{Реалізація за квартал.} (3.5)$ <p>Значення цього показника дуже залежить від сфери та специфіки діяльності позичальника. Водночас достатньо приділяти підвищену увагу цьому показникові у випадку, коли його значення становить понад 180 днів.</p>
<p>Оборотність кредиторської заборгованості (ОКЗ)</p>	$ОКЗ = (90 \cdot \text{Кредиторська заборгованість}) / \text{Реалізація за квартал,} (3.6)$ <p>де <i>Кредиторська заборгованість</i> — усі зобов'язання, крім фінансових або банківських позик.</p> <p>ОКЗ виражають кількістю днів, упродовж котрих сума надходжень від реалізації дає змогу підприємству (підприємцеві) розрахуватися за своїми поточними зобов'язаннями. Значення коефіцієнта повинне бути більше за кількість днів, упродовж яких підприємство (підприємець) має розрахуватися за зобов'язаннями згідно з договорами із постачальниками/покупцями товару (продукції, послуг), інакше потенційний позичальник не виконає зобов'язання перед партнерами, що може спричинити розрив відносин із ними й унаслідок цього негативно вплинути на фінансовий стан позичальника.</p> <p>Нормативне значення ОКЗ становить 30 днів.</p>
<p>Оборотність дебіторської заборгованості (ОДЗ)</p>	$ОДЗ = (90 \cdot \text{Дебіторська заборгованість}) / \text{Реалізація за квартал.} (3.7)$ <p>ОДЗ виражають кількістю днів, упродовж котрих дебітори розраховуються за зобов'язаннями перед позичальником. Коефіцієнт дає інформацію про ймовірні ускладнення в отриманні дебіторської заборгованості та, відповідно, у русі грошових коштів. Якщо значення коефіцієнта перевищує кількість днів за договорами, це може негативно вплинути на платоспроможність клієнта. Нормативна величина такого показника — до 30—60 днів.</p>

Продовження табл. 3.2

<p>Коефіцієнт покриття внеску вільними коштами (КП1)</p>	<p>КП1 вимірює, у скільки разів вільні грошові кошти перевищують щомісячний внесок за кредитом.</p> $КП1 = \text{Вільні кошти на кінець місяця} / \text{Щомісячний внесок.} (3.8)$ <p>Вільні кошти на кінець місяця — чистий прибуток після сплати всіх податків, витрат на родину, згідно зі звітом про прибутки та збитки.</p> <p>Нормативне значення $>1,5$.</p>
<p>Коефіцієнт покриття внеску грошовим оборотом (КП2)</p>	$КП2 = (30 \cdot \text{Щомісячний внесок}) / \text{Надходження коштів за місяць.} (3.9)$ <p>Цей коефіцієнт дає інформацію про те, чи сумісний внесок за кредитом із грошовими оборотами клієнта, і виражений кількістю днів, необхідних клієнтові для того, аби накопичити внесок за кредитом. Значення показника залежить від виду бізнесу та проекту, який фінансується. Нормативне значення такого коефіцієнта для торгівлі має бути не більше 5 днів, що є значно вищим, ніж для підприємства, яке працює у сфері послуг. Максимально допустиме значення коефіцієнта — 20 днів. Цей показник не має адекватного значення у випадку, коли специфіка діяльності позичальника передбачає надходження від реалізації разовим платежем.</p>
<p>Співвідношення між сумою оборотних коштів і сумою кредиту (СОК)</p>	$СОК = \text{Сума оборотних коштів} / \text{Сума кредиту.} (3.10)$ <p>Цей коефіцієнт дає інформацію про те, наскільки оборотні кошти покривають суму кредиту. Йому належить значна роль за фінансування оборотних коштів. Тоді він повинен бути не менше 1.</p> <p>Виняток становлять випадки, коли: 1) кредитуються основні кошти; 2) вид діяльності позичальника — послуги.</p>
<p>Співвідношення між сумою власного капіталу та сумою кредиту (ССК)</p>	$ССК = \text{Сума власного капіталу} / \text{Сума кредиту.} (3.11)$ <p>Один із головних принципів мікrokредитування — сума кредиту не повинна перевищувати суму власного капіталу позичальника. Нормативне значення цього коефіцієнта не менше 1. Якщо сума кредиту перевищує суму власного капіталу, то банк ризикує більшою сумою капіталу, ніж позичальник. Досвід підтверджує: у такому випадку ризик для банку значно збільшується. Психологічні чинники працюють на користь позичальника, а позиція банку слабшає. Окрім того, для позичальника зростає інтерес у неповерненні кредиту.</p>

3. Форми забезпечення банківського інвестиційного кредиту.

Особливість інвестиційного кредитування в Україні, як зазначалося, полягає в тому, що кредит не може бути бланковим (незабезпеченим). Отже, в Україні банки можуть використовувати лише *такі форми забезпечення інвестиційних позичок*:

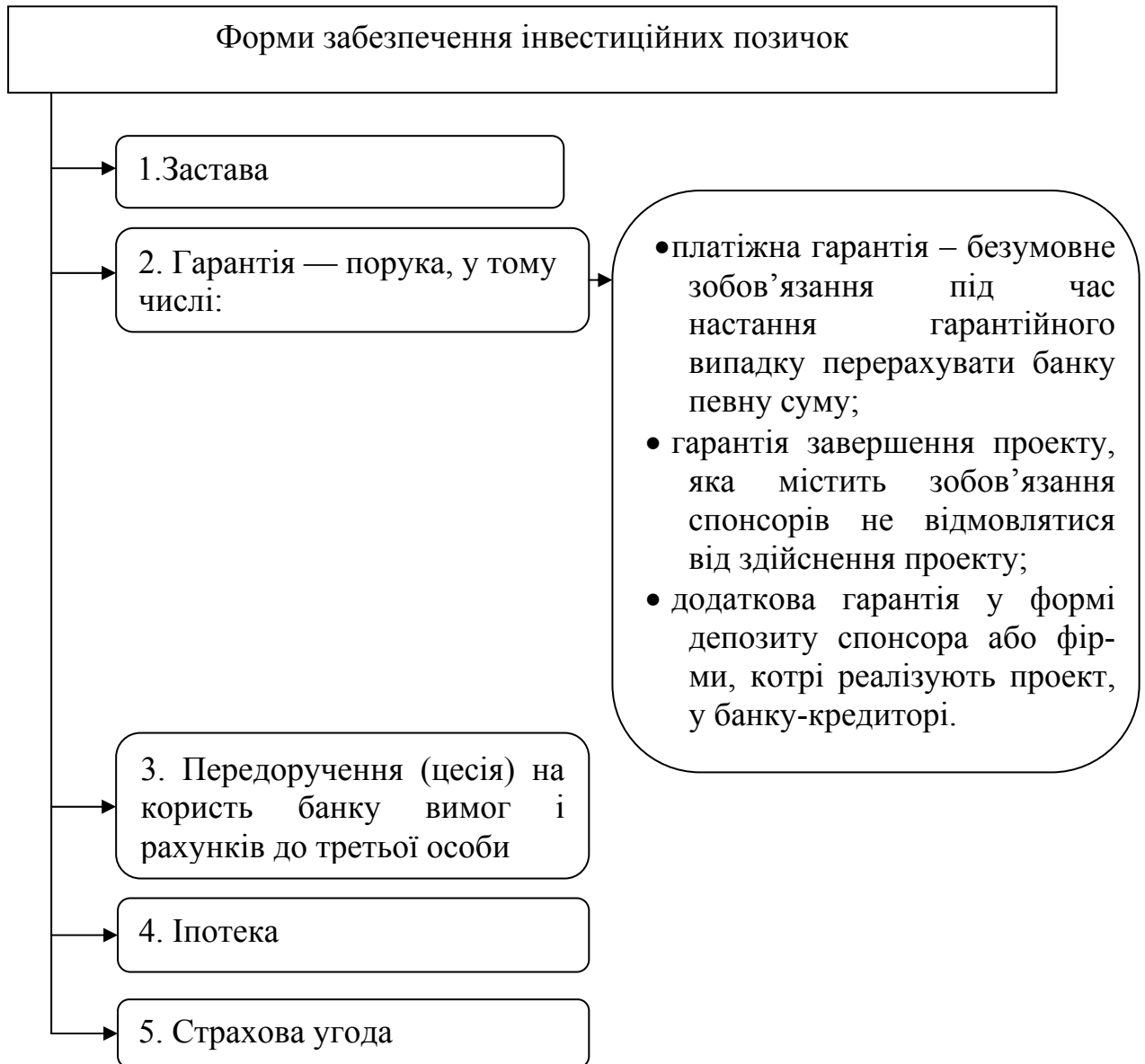


Рисунок 3.2 – Форми забезпечення інвестиційних позичок

Вартість забезпечення банківського інвестиційного кредиту повинна становити у співвідношенні до розміру наданого кредиту не менше як 2 : 1. Предмет застави має бути високоліквідним, придатним до тривалого зберігання, низьковитратним стосовно зберігання та реалізації, легкодоступним для контролю. Не можуть бути предметом застави: національні, культурні й історичні цінності; об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена; майно і кошти благодійних організацій; приватизаційні папери.

де i — відсоткова ставка;
 n — строк кредиту;
 B — величина боргу.

Величину $i \cdot (1 + i)^n / [(1 + i)^n - 1]$ називають коефіцієнтом погашення заборгованості, або внеском на амортизацію грошової одиниці.

За виплати боргу через внесення рівних платежів у терміни менше року (щомісячно, щоквартально) розмір строкових виплат визначають за формулою:

$$B = \mathbf{B} \left\{ \frac{\frac{l}{m} \left(1 + \frac{l}{m}\right)^{n \cdot m}}{\left(1 + \frac{l}{m}\right)^{n \cdot m} - 1} \right\} \quad (3.14)$$

де m — число виплат і кількість періодів нарахування відсотків упродовж року.

Повний строк кредиту розраховують за формулою

$$\mathbf{PC} = \mathbf{P} + \mathbf{IP} + \mathbf{P} \quad (3.15)$$

де PC_k — повний строк кредиту;
 P_{vk} — період використання;
 IP_k — пільговий період;
 P_{ng} — період погашення.

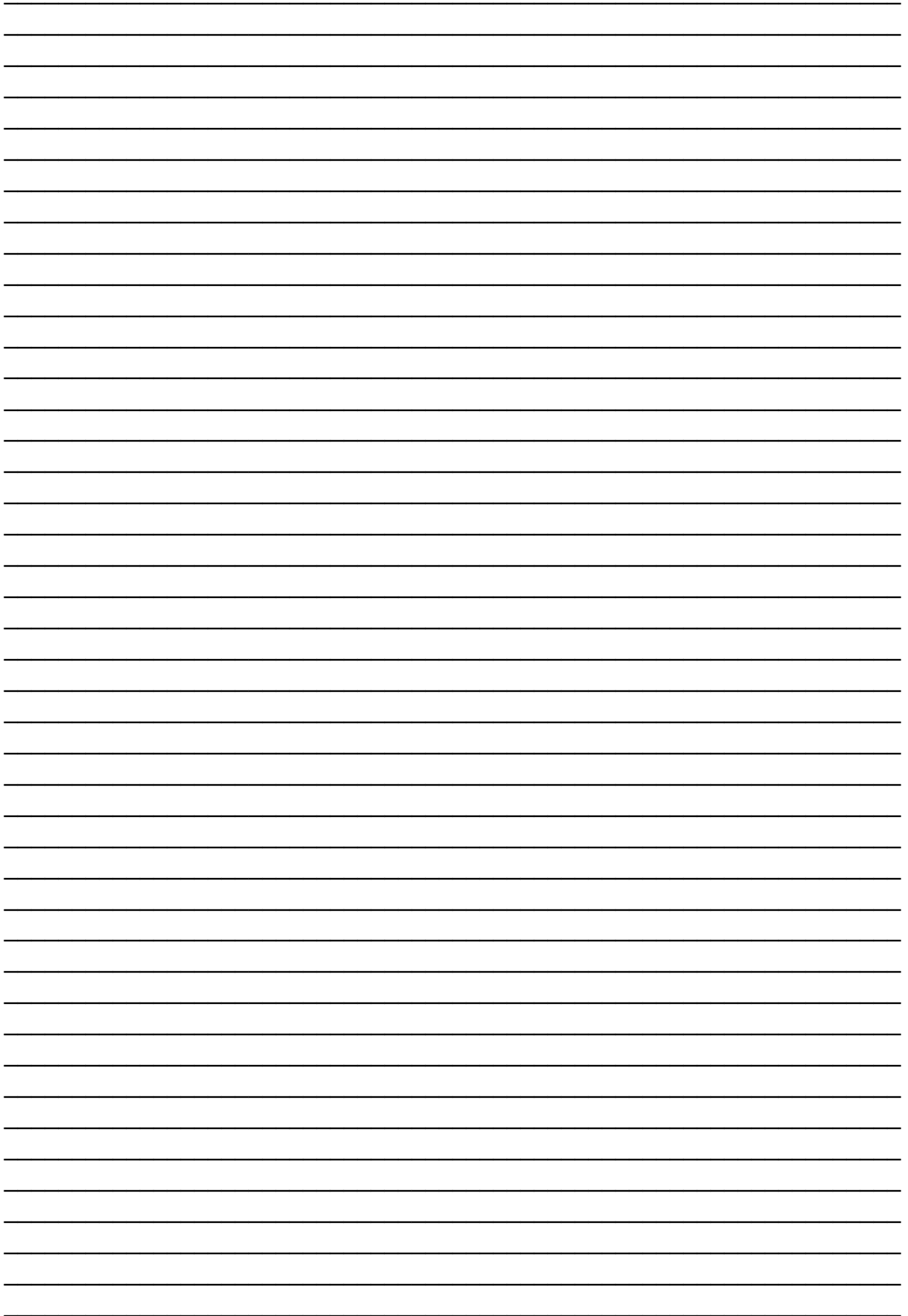
Період погашення розраховують за формулою

$$(3.16)$$

де $ПП_k$ — період погашення кредиту; K — сума кредиту, в тому числі відсоток за його користування; $П_p$ — річна сума прибутку, яку спрямовують на сплату кредиту; A — річна сума амортизаційних відрахувань, що надходить на сплату кредиту.

Однак у будь-якому випадку строк інвестиційного кредиту не може бути коротшим, ніж строк окупності інвестицій.

4.Контроль (моніторинг) у процесі банківського інвестиційного кредитування.



Таблиця 4.1. Види експертизи документів обґрунтування інвестицій

<i>Попередня</i>	<i>Технічна</i>	<i>Юридична</i>	<i>Економічна</i>
1. Відповідність змісту документа висунутій меті.	1. Дійсність новизни проекту (нововведення, ноу-хау).	1. Легітимність наданих документів, відповідність нормативним вимогам у процесі оформлення документів.	1. Методи обґрунтування інвестицій, їх правомірності, правильності, відповідності умовам застосування.
2. Справжність документа — використання бланків, наявність підписів, печаток, дат тощо.	2. Правомірність вибору бази порівняння для визначення технічного ефекту і кінцевих результатів здійснення проекту	2. Неможливість претензій від співавторів і третіх осіб — юридичних чи фізичних.	2. Відповідність цілей інвестора цілям кредитора.
3. Наявність повного складу обов'язкових реквізитів.		3. Правомірність застосування діючих економічних нормативів, які використовуються в документі (податки, ціни, тарифи, коефіцієнти)	3. Оцінка ймовірності досягнення очікуваних результатів від інвестування.
4. Відсутність арифметичних помилок у розрахунках,			4. Аргументованість вирішення реального економічного

поданих у документах.			ефекту

Основним завданням **проведення поглибленої експертизи інвестиційного проекту** й оцінки фінансового стану замовника є визначення потенційної можливості реалізації проекту за рахунок коштів банку та спроможності позичальника раціонально розпорядитися одержаними інвестиційними коштами з метою отримання очікуваного результату.

Таблиця 4.2 Методи фінансового аналізу

Назва	Характеристика
1.Трендовий (горизонтальний)	порівняння кожної позиції звітності з попереднім періодом і визначення динаміки цих показників, тобто тренду.
2. Вертикальний (структурний)	зіставлення фінансових показників і визначення структури та виявлення їхнього впливу на результат загалом (визначення питомої ваги окремих статей звітності в загальному підсумку).
3.Просторовий (порівняльний)	порівняння фінансових показників цього підприємства із середньогалузевими показниками, показниками підприємств-конкурентів.
4.Аналіз фінансових коефіцієнтів	розрахунок різних співвідношень між окремими показниками та визначення взаємозв'язків між ними.
5.Інтеграційний або факторний аналіз	розподіл результативних показників на складові елементи, визначення залежності між ними та їхній вплив на результативний показник.

Для виявлення взаємозв'язків між показниками використовують три

головні типи моделей: 1) нормативні; 2) детерміновані; 3) стохастичні (кореляційні).

Розраховують такі фінансові коефіцієнти:

1. *Показники, що характеризують майновий стан підприємства.*
 - Сума господарських активів, котрі є у розпорядженні підприємства, яка відповідає валюті балансу.
 - Частка активної частини основних засобів (ОЗ), що визначається як відношення вартості активної частини ОЗ до вартості всіх необоротних процесів.
 - **Коефіцієнт зносу ОЗ** — сума зносу до вартості ОЗ на кінець періоду.
 - **Коефіцієнт оновлення** — вартість введення ОЗ до балансової вартості на кінець періоду.
 - **Коефіцієнт вибуття** — відношення ОЗ, що вибула за звітний період, до вартості ОЗ на початку періоду.
2. *Показники, які характеризують ліквідність та платоспроможність підприємства*

Прогноз обсягів реалізації = *Ціна реалізації одиниці продукції • Фактичний обсяг реалізації.*

Точку беззбитковості можна визначати у натуральному та вартісному вираженні.

У натуральному точку беззбитковості розраховують як відношення постійних витрат до маржинального доходу на одиницю продукції.

(4.1)

Маржинальний дохід(граничний) — різниця між виторгом від реалізації продукції та змінними витратами на її виробництво. Він повинен покривати постійні витрати та забезпечувати необхідне значення прибутку.

$$MD = V - C_{zm}$$

(4.2)

де V — обсяг реалізації продукції.

$$MD = C \cdot \text{Прибуток}$$

(4.3)

(4.4)

Для визначення точки беззбитковості в вартісному вираженні постійні витрати зараховують до коефіцієнта MD.

(4.5)

Коефіцієнт відношення маржинального доходу до ціни одиниці продукції.

(4.6)



Рисунок 4.2 – Інвестиційний масив інвестиційних проектів

Одержавши попередню згоду від відділу експертизи на фінансування інвестиційного проекту, кредитний відділ банку повинен оцінити інвестиційний проект на засадах якісних та кількісних економічних показників (табл. 4.5).

Таблиця 4.5 Типи інвестиційних проектів

Малі	Середні	Великі
<i>Кількісні показники</i>		
1. Чиста приведена вартість. 2. Термін окупності	1. Чиста приведена вартість. 2. Термін окупності. 3. Дохідність інвестицій. 4. Внутрішня норма рентабельності. 5. Рентабельність інвестицій. 6. Точка беззбитковості. 7. Ефективність витрат. 8. Середньозважений очікуваний дохід	1. Чиста приведена вартість. 2. Термін окупності. 3. Дохідність інвестицій. 4. Внутрішня норма рентабельності. 5. Рентабельність інвестицій. 6. Точка беззбитковості. 7. Ефективність витрат. 8. Середньозважений очікуваний дохід. 9. Ставка доходу від проекту 10. Показники ризику. 11. Рейтинг проекту
<i>Якісні критерії</i>		
1. Економічні критерії 2. Критерії науково-технічної перспективності 3. Екологічні критерії	1. Економічні критерії. 2. Критерії науково-технічної перспективності. 3. Екологічні критерії. 4. Соціальні критерії	1. Економічні критерії. 2. Критерії науково-технічної перспективності. 3. Екологічні критерії. 4. Соціальні критерії. 5. Ризику. 6. Невизначеність. 7. Аудит

3. Оцінка інвестиційного проекту в умовах невизначеності

За оцінки ефективності інвестиційних проектів комерційним банкам необхідно враховувати чинник невизначеності, зокрема вплив інфляції, зміни в технології, порушення термінів будівництва тощо. Проблема невизначеності посилюється також порушенням часових термінів на виконання кожної фази проекту. Тому комерційні банки мають визначити вплив інфляції на оцінку інвестицій, оцінити результати аналізів чутливості проекту, безбитковості й еквівалента впевненості. Рішення про здійснення такої оцінки банк приймає лише в тому випадку, коли існують серйозні сумніви стосовно життєдіяльності інвестиційного проекту, який буде профінансовано через кредит.

$$\gamma = (1 + r) - (1 + i) - 1, \quad (4.7)$$

де γ — ставка дисконту (коефіцієнт) із урахуванням інфляції;

i - ставка дисконту (коефіцієнт) без урахування інфляції;

i — середньорічний індекс інфляції (коефіцієнт).

$$1+r = (1+i)(1+a)$$

Спростивши формулу отримаємо :

$$1+r = 1+a+i+ia,$$

$$r = a+i+ia.$$

(4.8)

Оскільки величина “*ia*” несуттєва, то нею можна знехтувати, тоді для практичних розрахунків формула набуває вигляду

$$r = i + a$$

(4.9)

Коефіцієнт дисконтування в умовах інфляції визначають за формулою

$$=$$

(4.10)

$$I = \frac{NPV_1 - NPV_0}{IC}$$

(4.11)

де NPV_1 — приведена вартість розглядуваного проекту наприкінці першого року; NPV_0 — дисконтована величина NPV за ставкою i , тобто

(4.12)

C_f — річні постійні витрати.

Для виконання практичних розрахунків залежності зміни прибутку від зміни обсягів реалізації пропонується формула:

(4.15)

де C — сила впливу виробничого важеля;

P_s — ціна одиниці продукції;

V — кількість одиниць реалізованої продукції;

$P_s \cdot V$ — обсяг реалізації у грошовому еквіваленті;

$Z_{зм}$ — загальна величина змінних витрат;

$Z_{пос}$ — загальна величина постійних витрат;

Π_B — валовий прибуток.

4. Принципи та методи оцінки ефективності реальних інвестицій підприємства

Головний критерій оцінки інвестицій — окупність, тобто швидкість повернення інвесторові вкладених коштів у формі грошових потоків, котрі генеруються втіленням у життя фінансованих проектів. Це можуть бути прибутки від реалізації продукції, якщо інвестиційний проект пов'язаний із виробництвом продукції (товарів, робіт, послуг), дивіденди і проценти на вкладений капітал в акції інших підприємств, прибуток від укладення коштів у торгівлю, інші посередницькі організації, проценти на депозит у комерційних банках .

$$PV = \sum_k \frac{F_k}{(1+r)^k} \quad (4.16)$$

$$NPV = \sum_k \frac{F_k}{(1+r)^k} - IC \quad (4.17)$$

Якщо: $NPV > 0$, то проект можна прийняти; $NPV < 0$ — відхилити; $NPV = 0$ — проект не прибутковий і не збитковий.

Метод розрахунку коефіцієнта рентабельності інвестиції (Profitability Index — PI). Коефіцієнт рентабельності (PI) визначають за

формулою

(4.18)

Якщо: $PI > 1$, то проект потрібно прийняти; $PI < 1$ — відхилити; $PI = 1$ — проект не прибутковий і не збитковий.

Метод розрахунку внутрішньої ставки доходу (*InternalRateof IRR*). Під внутрішньою ставкою доходу інвестиції (синоніми — внутрішня норма прибутку, внутрішня окупність) розуміють значення коефіцієнта дисконтування z , згідно з котрим чиста теперішня вартість (NVP) проекту дорівнює нулю:

$IRR = r$, за яким $NPV = f(r) = 0$.

Інакше кажучи: позначивши $IC = P_0$, IRR знаходимо з рівняння

$$\sum_{k=0}^n \frac{P_k}{(1 + IRR)^k} = 0$$

(4.19)

$$WACC = \sum r_i \cdot d_i$$

(4.20)

де r_i — необхідна дохідність (норма прибутку) за капіталом, отриманим з i -го джерела;

d_i — частка капіталу (інвестиційних ресурсів), одержаного з i -го

джерела.

$$\sum_{i=0}^n \frac{OF_i}{(1+r)^i} = \frac{\sum_{i=0}^n IF_i (1+r)^{i-1}}{(1+MIRR)^n} \quad (4.21)$$

де OF — відплив грошових коштів в i -му періоді (за абсолютною величиною);

IF_i — приплив грошових коштів в i -му періоді;

r — ціна джерела фінансування проекту; n — тривалість проекту.

$$PP = \min, \text{ при якому } \sum_{k=1}^n P_k \geq IC \quad (4.22)$$

$$DPP = \min, \text{ при якому } \sum_{k=1}^n P_k \frac{1}{(1+r)^k} \geq IC \quad (4.23)$$

$$ARR = \frac{PN}{0.5(C - RV)} \quad (4.24)$$

$$NPV_{(0:n)} = NPV_0 \left(1 + \frac{1}{(1+i)^1} + \frac{1}{(1+i)^2} + \frac{1}{(1+i)^3} + \dots + \frac{1}{(1+i)^n} \right) \quad (4.25)$$

де $NPV(j)$ — чиста приведена вартість стартового проекту, яке повторюється; i тривалість проекту;

n — кількість повторів (циклів) стартового проекту;

i відсоткова ставка, котру застосовують у процесі дисконтування

(необхідний рівень дохідності).

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} - IC \quad (4.26)$$

де P_k — річні грошові надходження упродовж n років; IC — стартові інвестиції; i — ставка порівняння.

Коли проект допускає послідовне інвестування фінансових ресурсів упродовж декількох років, то для визначення застосовують формулу:

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} - \sum_{j=1}^m \frac{I_j}{(1+i)^j} \quad (4.27)$$

де I_j — річні інвестиції упродовж m років.

Критерії оцінки показника NPV такі:

$NPV > 0$ – проект варто прийняти;

$NPV < 0$ — відхилити;

$NPV = 0$ — проект не прибутковий і не збитковий.

$$N = \frac{IC}{P_k} \quad (4.28)$$

Методика розрахунку терміну окупності у випадку реалізації проекту з нерівними річними грошовими потоками така. Показник N інвестиційного проекту з нерівними рік у рік грошовими потоками можна розкласти на цілу (j) і дробову (d) складові:

$$N = j + d$$

Ціле значення розраховують послідовним додаванням чистих грошових потоків за певні відтинки часу доти, доки отримана сума останній раз буде меншою від величини початкових інвестиційних витрат. Причому необхідно дотримуватися системи нерівностей:

Для розрахунку вибирають два значення коефіцієнта дисконтування

$V < V_2$ у такий спосіб, аби в інтервалі (V_1, V_2) функція $MPV = f(V)$ змінювала своє значення з “+” на “-“ або навпаки. Далі використовують формулу

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_{e_2}}{NPV_{e_1} - NPV_{e_2}} \cdot (i_2 - i_1) \quad (4.31)$$

де i_1 — значення відсоткової ставки у дисконтному множнику, згідно з

котрим

$$f(i_1) < 0 \text{ або } f(i_1) > 0 \quad (4.32)$$

i — значення відсоткової ставки в дисконтному множнику, як

$$f(i_2) < 0 \text{ або } f(i_2) > 0 \quad (4.33)$$

$$RI = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} + IC \quad (4.34)$$

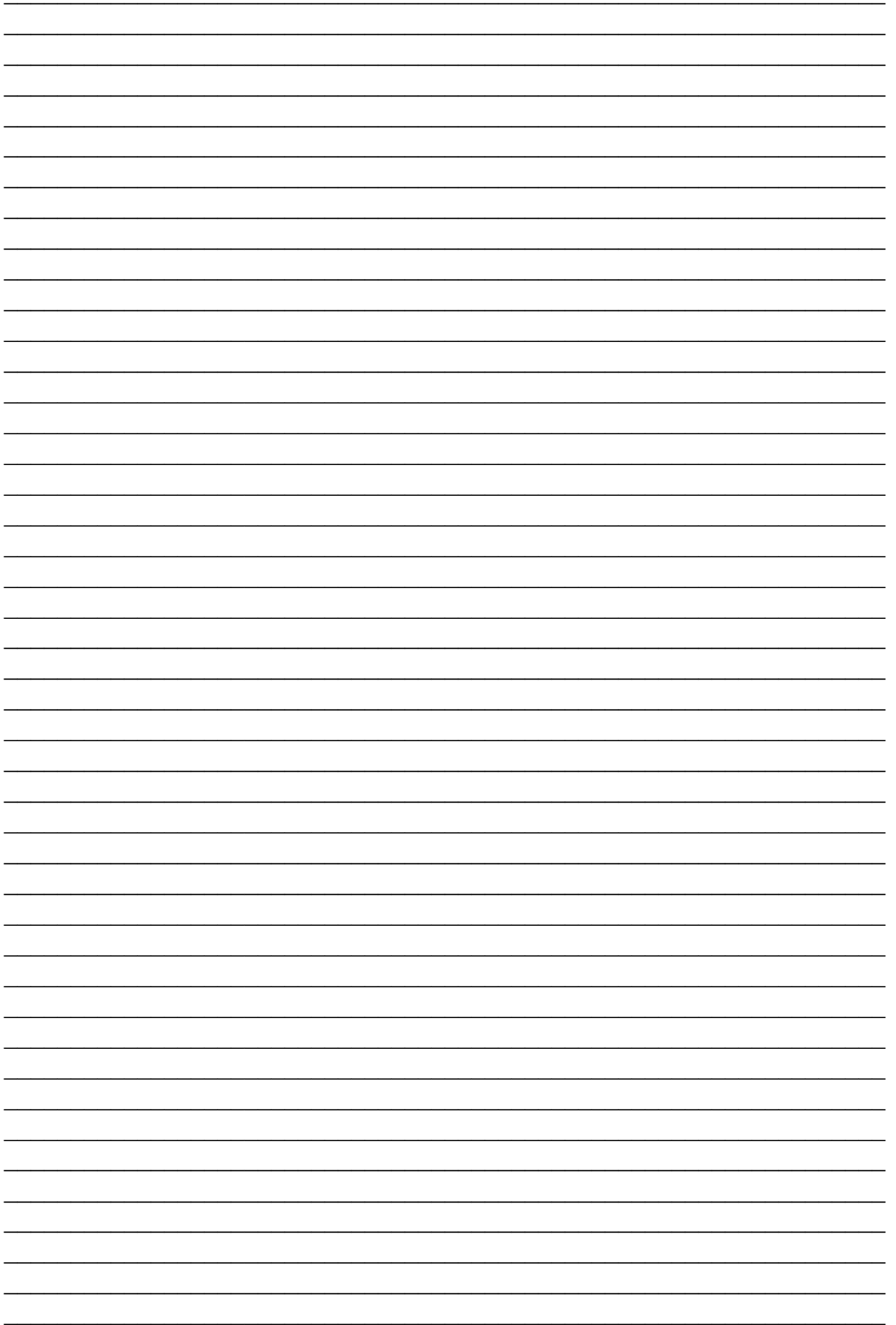
Якщо інвестиції — це потік укладень, то для розрахунку застосовують формулу

$$RI = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} + \sum_{j=1}^m \frac{I_j}{(1+i)^j} \quad (4.35)$$

Величину коефіцієнта ефективності інвестицій (*ARR*) розраховують за формулою

$$ARR = \frac{PN}{0,5(C - RN)} \quad (4.36)$$

де *PN* — величина середньорічного прибутку, грн.; *RN* — величина середніх інвестицій, грн.



$$K = P^{\circ} \cdot 71 \cdot (J_n - 1) \cdot 5$$

(5.1)

де K — загальний обсяг кредиту;

P° — обсяг отриманого прибутку в базовому році, що передував початку робіт за проектом;

0,25 — норматив сплати податку на прибуток (71 %);

J — індекс зростання;

$(J_n \sim 1)$ — приріст загального обсягу прибутку на підприємстві після реалізації проекту порівняно з базовим роком;

5 (коефіцієнт) — розрахунковий термін для визначення загальної суми кредиту, який надають (років).

Податковий кредит — це сума (вартість) витрат, що зазнав платник податку — резидент у зв'язку із придбанням товарів (робіт, послуг) у резидентів — фізичних або юридичних осіб упродовж звітного року (крім витрат на сплату податку на додану вартість і акцизного збору), на суму яких дозволяється зменшення суми його загального річного оподаткованого доходу, отриманого за наслідками такого звітного року, у випадках, визначених законом.

Для отримання податкового кредиту до податкового органу за місцем свого проживання необхідно надіслати:

Документи	
Податкова декларація	
Копія іпотечного договору	
Копія кредитного договору (згідно зі законодавством, ця вимога є не обов'язковою, але деякі податкові органи наполягають на наявності такого договору)	
Копії й оригінали квитанцій про сплату процентів за іпотечним кредитом за всі місяці року	
Копія та оригінал ідентифікаційного номера	
Копію паспорта, у тому числі сторінку з відміткою про реєстрацію за місцем проживання	

Рисунок 5.3 – Документи необхідні для отримання податкового кредиту

$$K = \frac{МП}{ФП}$$

(5.2)

де K — коефіцієнт;

$МП$ — мінімальна загальна площа житла, що дорівнює 100 м^2 ;

$ФП$ — фактична загальна площа житла, яке будується (придбається) платником податку за рахунок іпотечного кредиту.

Таблиця 5.1 Обмежувальні умови/критерії стосовно податкового кредиту

Назва	Характеристика
<i>Суб'єктивні</i>	право на податковий кредит мають лише резиденти України.
<i>Грошові</i>	сума нарахованого податкового кредиту не перевищує загальної суми доходу у вигляді заробітної плати.
<i>Строкові</i>	право на введення відсотків до податкового кредиту не частіше ніж раз на 10 років
<i>Адміністративні</i>	помешкання, придбане (побудоване) за рахунок іпотечного кредиту, повинно бути основним місцем проживання платника податку
<i>Валютні</i>	фінансовий кредит в іноземній валюті не може розглядатись як іпотечний кредит

Тема 6. Споживче інвестиційне кредитування

План

1. Суть, значення і класифікація споживчого кредитування
2. Характеристика споживчого інвестиційного кредитування
3. Довгостроковий державний споживчий кредит на будівництво (реконструкцію) житла

1. Суть, значення і класифікація споживчого кредитування

Кредитування приватних осіб — ринковий сегмент, що динамічно розвивається. На нього виходить все більше банків, і завдяки зростанню конкуренції умови кредитування стають привабливішими для клієнтів.

Споживчий кредит — це кредит, який надається фізичним особам-резидентам у національній валюті на придбання споживчих товарів та послуг.

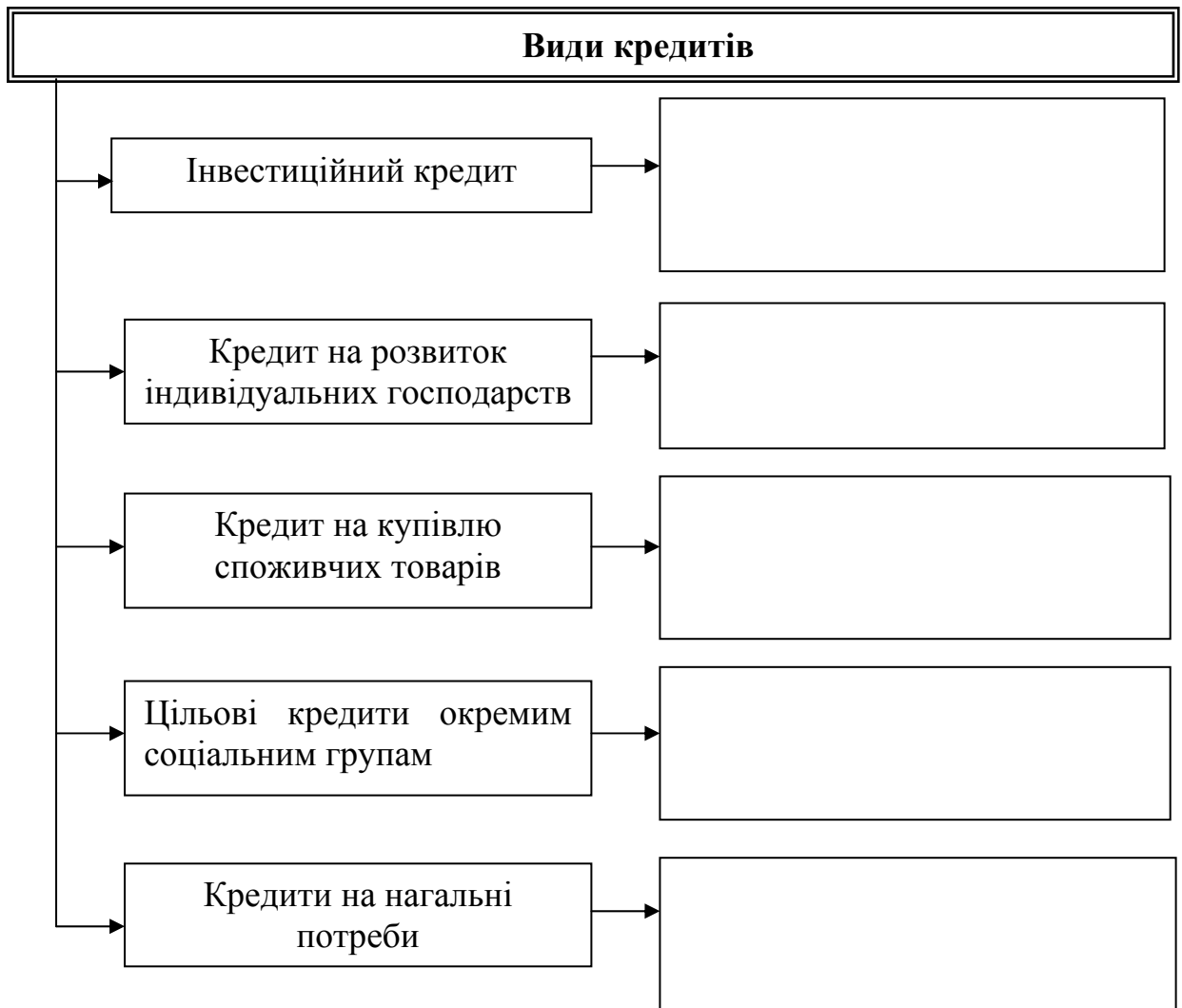
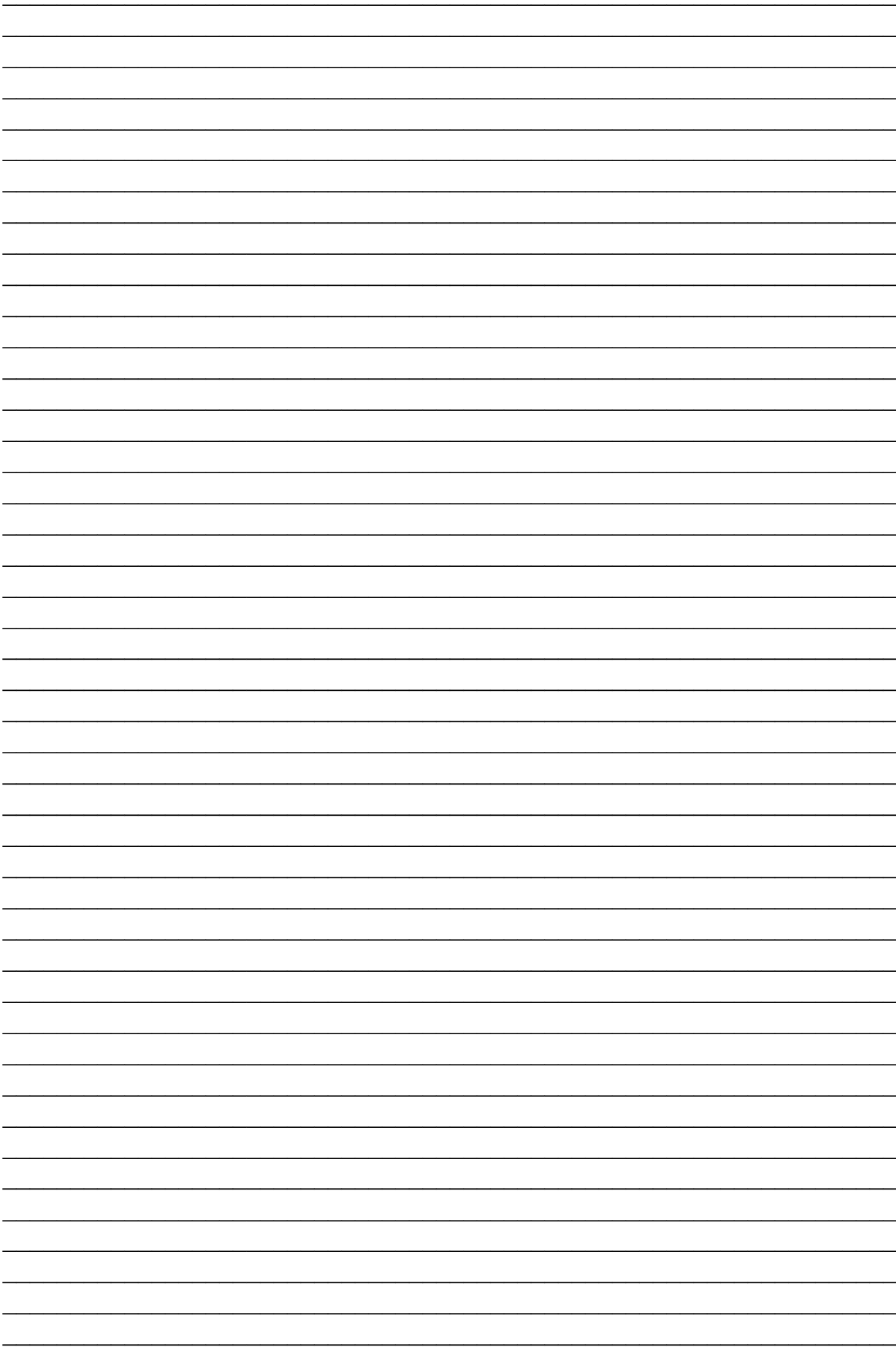


Рисунок 6.1 – Основні види кредитів



3.Довгостроковий державний споживчий кредит на будівництво (реконструкцію) житла

Документи для отримання кредиту

Довідка про перебування на квартирному обліку у міськвиконкомі (всієї молодої сім'ї)

Довідка про щомісячні доходи чоловіка та дружини за останні 12 місяців

Довідку з ЖЕКа про склад сім'ї та прописку

Паспорт чоловіка та дружини (перша і друга сторінки, прописка, шлюб)

Свідоцтво про шлюб

Ідентифікаційний код чоловіка та дружини

Свідоцтво про народження дитини (дітей)

Рисунок 6.2 – Документи, необхідні для отримання кредиту

$$\Pi = (C_{\text{д}} \cdot 3) - (Ш_{\text{п}} + ВЗ\% \cdot 0) \geq I$$

(6.1)

де Π — платоспроможність;

$C_{\text{д}}$ — сукупний дохід сім'ї на місяць (грн);

$Ш_{\text{п}}$ — розмір щоквартального платежу (грн);

$ВЗ\%$ — відсотки за користування кредитом, перший квартал погашення;

P_{min} — сукупний прожитковий мінімум на кожного члена сім'ї

кандидата.

Рейтинг кандидата на отримання кредиту визначають додаванням балів за критеріями:

Таблиця 6.1 Критерії додавання балів на отримання кредиту

Критерії	Кількість балів
Молодим громадянам, подружжю, в якому чоловік або дружина користуються правом першочергового або позачергового надання житла	10
Сім'ям, у котрих один із членів сім'ї у поточному році досягає граничного віку, визначеного Положенням	9
Молодим ученим, подружжю, де чоловік або дружина — молоді вчені, та неповним сім'ям (сім'я, що складається з матері або батька і дитини (дітей), у котрих мати або батько є молодими вченими	8
Молодим спортсменам, які мають найвищі досягнення на офіційних національних та міжнародних змаганнях і введені до збірних команд України	7
Молодим громадянам, подружжю, де чоловік або дружина перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов:	
- від 3 до 5 років	5
- від 5 до 10 років	6
- понад 10 років	7
Молодим громадянам, сім'ї, в якій чоловік або дружина мають учене звання:	
- старший науковий співробітник	1
- доцент	2
- професор	3
Молодим громадянам, сім'ї, де чоловік або дружина мають науковий ступінь:	
- кандидат наук	1
- доктор наук	2
Сім'ї кандидата наук, де кількість дітей:	
- 1 дитина	1
- дві	3
- троє і більше дітей	5
Сім'я кандидата наук, який усиновив дітей:	
- одну дитину	2
- дві	5
- троє дітей	7
Термін реєстрації кандидата в регіональному управлінні	

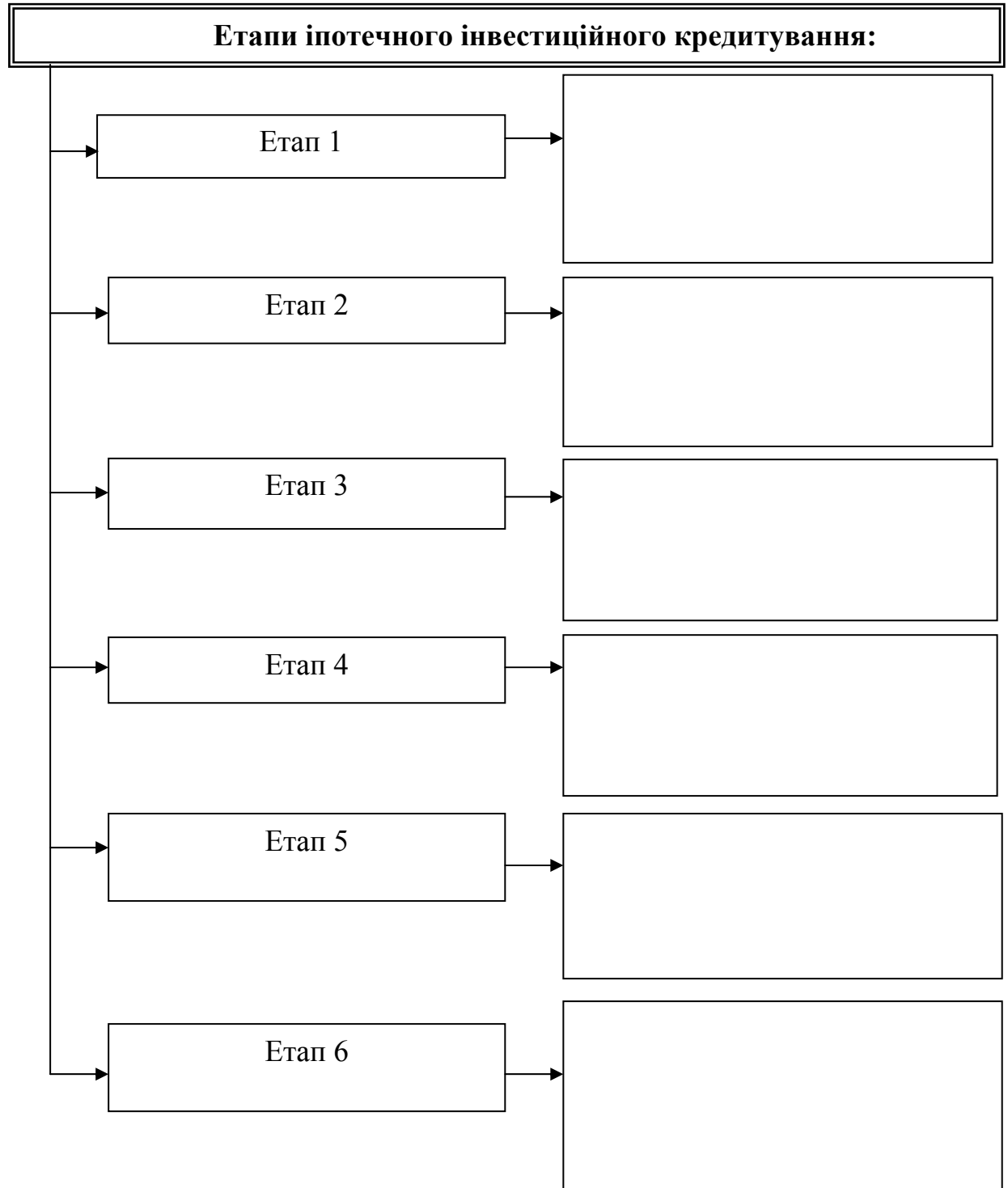


Рисунок 7.1 –Основні етапи іпотечного інвестиційного кредитування

2. Стандарти житлового іпотечного кредитування

Іпотечний інвестиційний кредит— це особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна на фінансування інвестиційних заходів.

Таблиця 7.2 Стандарти вартості під час оцінки об'єктів нерухомості

Назва	Характеристика
Обґрунтована ринкова вартість	ціна купівлі-продажу, тобто стартова початкова ціна на ринку

1. Фінансування за рахунок залучених депозитів	
--	--

Продовження табл. 7.3

2. Емісія банками облігацій	
3. Емісія забезпечених нерухомістю облігацій	

3.Методи оцінки об'єктів нерухомості за іпотечного кредитування

Таблиця 7.4 Види доходів

Назва	Визначення
Потенційний валовий дохід	отриманий від здачі об'єкта нерухомості в оренду на рік, або дохід,

	одержаний від використання нерухомості будь-яким іншим способом
Дійсний ефективний валовий дохід	визначають відніманням від потенційного валового доходу втрат від недовантажених приміщень, неповного одержання орендної плати й інших втрат.

Продовження табл. 7.4

Чистий операційний дохід	величина, що характеризує реально отриманий дохід за мінусом поточних операційних витрат, без урахування фінансових витрат (витрат на обслуговування боргу).
--------------------------	--

$$\mathbf{GPM} = \frac{P_c}{PGI}$$

(7.1)

де GRM — мультиплікатор валових рентних платежів;

P_c — ціна купівлі (продажу) об'єкта нерухомості;

PGI — потенційний валовий дохід.

Ставка валової дохідності й мультиплікатор рентних платежів — це взаємообернені величини.

$$\text{Ставка валової дохідності} = 1/GRM.$$

(7.2)

$$V = PGI * GRM.$$

(7.3)

$$V = \frac{NOI}{K}$$

(7.4)

де V — вартість нерухомості;
 NOI — чистий операційний дохід;
 K — коефіцієнт капіталізації.

$$K = M \cdot i_2 + (1 - M) \cdot i_1$$

(7.5)

де K — коефіцієнт капіталізації;
 M — відношення величини кредиту до вартості нерухомості;
 i_1 — ставка капіталізації на власний капітал (відношення величини грошових надходжень до виплати податків до суми вкладених коштів);
 i_2 — відсоткова ставка за кредит (відношення щорічних виплат із обслуговування боргу до основної суми іпотечної позички).

$$P_r = (E + D) \cdot r - D \cdot i \quad (7.6)$$

де P_r — прибуток після сплати податків;
 E — власний капітал;
 D — довгострокова заборгованість;
 i — відсотки з довгострокової заборгованості;
 r — ставка дохідності інвестованого капіталу (власний капітал + довгострокова заборгованість);
 $(E + D) \cdot r$ — прибуток на всю суму інвестованого капіталу;
 $D \cdot i$ — відсоткові платежі за непогашені частки довгострокового боргу з урахуванням податку.

Ставку дохідності власного капіталу визначимо за формулою

$$R = \frac{P_r}{E} \quad (7.7)$$

де R — ставка дохідності власного капіталу.

Відповідно, формулу ставки дохідності власного капіталу подамо у вигляді

$$R = r + \frac{D}{E} \cdot (r - i) \quad (7.8)$$

Формула (7.8) і показує ефект фінансового важеля. Отже, завдяки залученим коштам (D) дохідність власного капіталу швидко зростає за умови, що $r > i$.

Варіанти використання фінансового важеля у випадку, коли $i = 8\%$; $r = 12\%$.

1. $D=0; E=100$ тис.грн; $R=12+0:100 \cdot (12-8)=12\%$;
2. $D=25; E=75$ тис.грн; $R=12+25:75 \cdot (12-8)=13.33\%$;
3. $D=50; E=50$ тис.грн; $R=12+50:50 \cdot (12-8)=16\%$;
4. $D=75; E=25$ тис.грн; $R=12+75:25 \cdot (12-8)=24\%$;

де Γ_{oa} — грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами (грн.);

$P_{зрд}$ — загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами (ц);

Π — ціна 1 ц зерна (грн);

T_k — термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років

Тема 8. Лізинг як спосіб інвестиційного кредитування

План

1. Зміст та основні види лізингових операцій
2. Класифікація видів лізингу за ознаками
3. Лізинговий процес та його учасники

1. Зміст та основні види лізингових операцій

Лізинг— строкове та платне користування майном (у тому числі спеціально придбаним на замовлення), яке передається лізингоотримувачеві особою — власником цього майна (лізингодавцем).

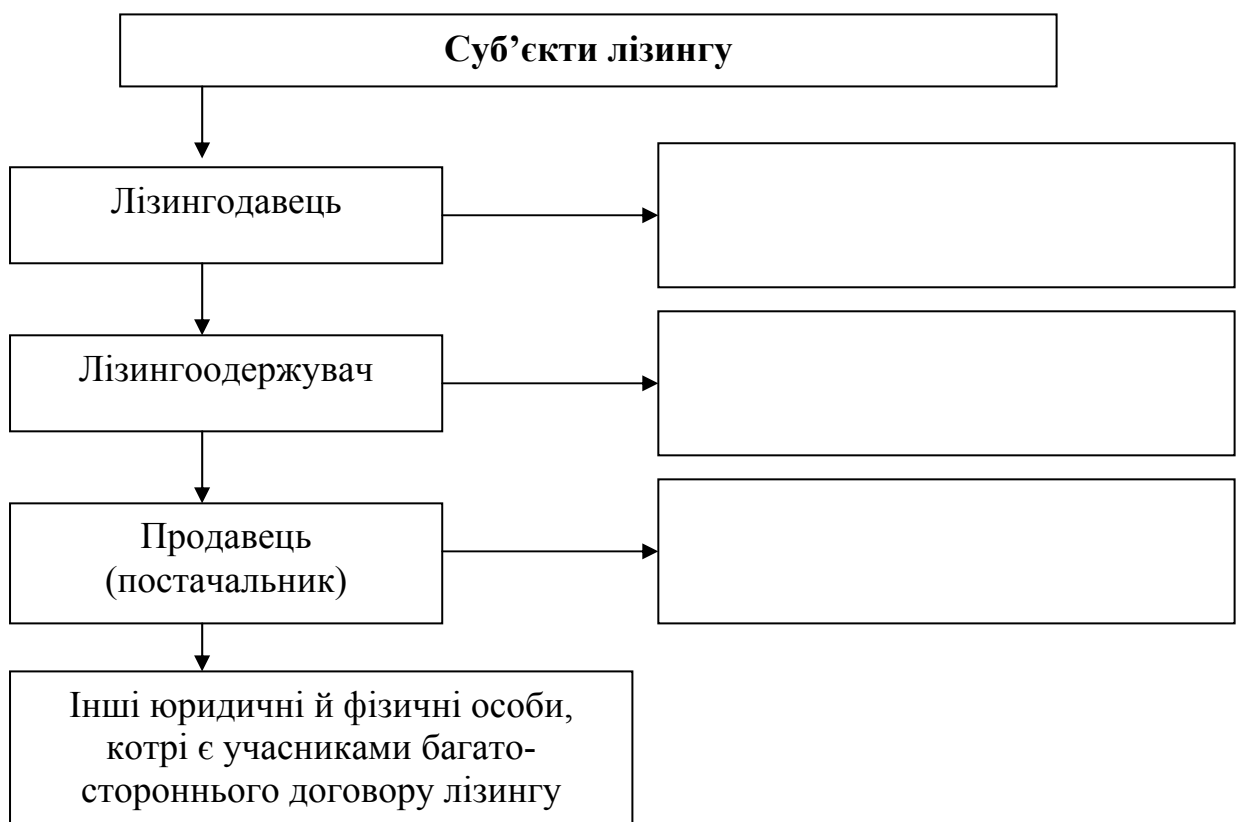
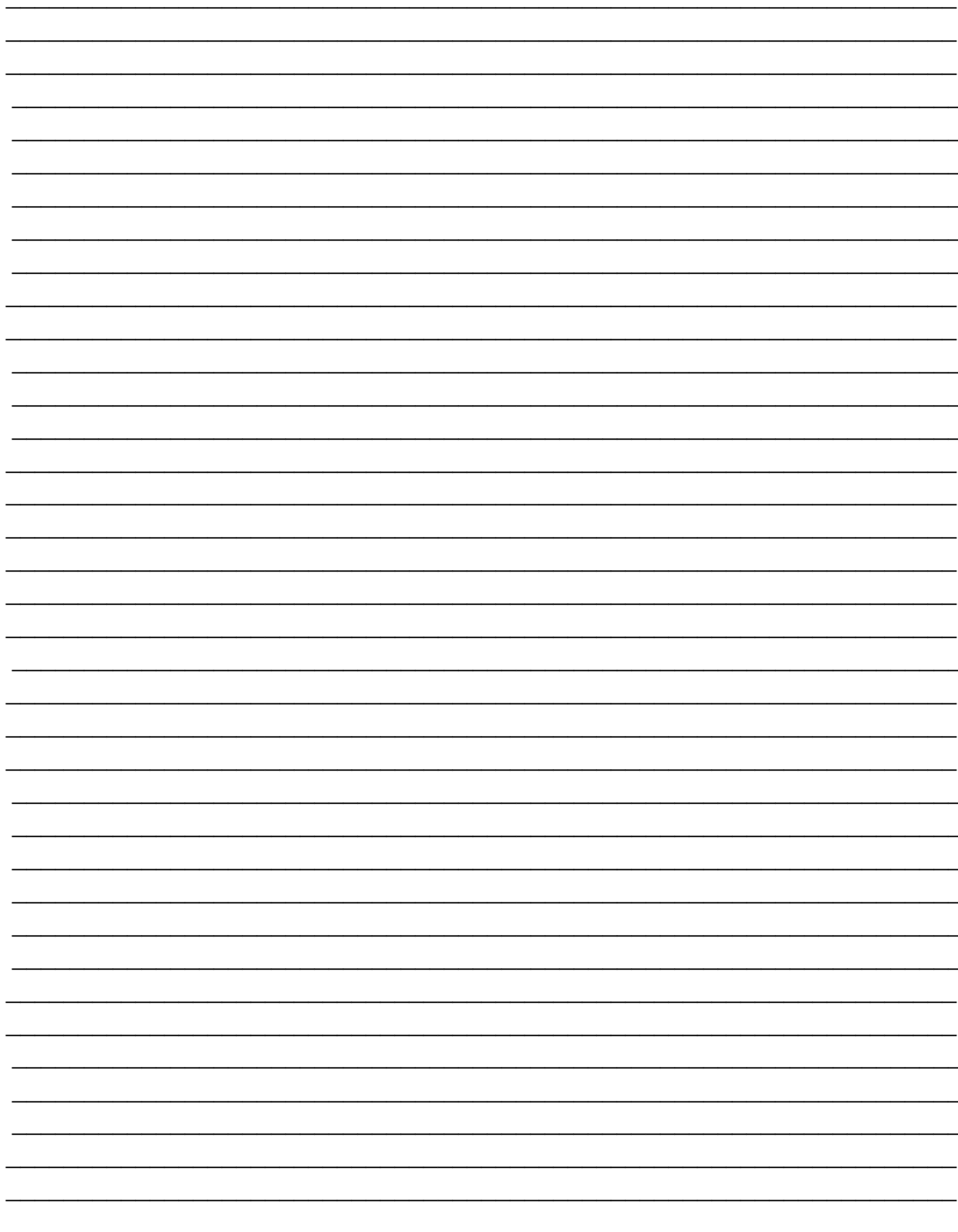


Рисунок 8.1 – Суб'єкти лізингу

Сублізинг — це вид піднайму предмета лізингу, відповідно до якого лізингоодержувач за договором лізингу передає третім особам (лізингоодержувачам за договором сублізингу) в користування за плату на погоджений термін предмет лізингу, отриманий раніше від лізингодавця за договором лізингу.

2. За складом учасників	<p>>лізингоодержувач).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Опосередкований — передання майна здійснюється через посередника (трестороння угода: власник майна — >лізингодавець —>лізингоодержувач). - Зворотний лізинг — власник майна передає право власності на нього майбутньому лізингодавцю на умовах купівлі- продажу й одночасно вступає з ним у відносини як користувач цього майна, що не відкидає можливості наступного викупу майна після закінчення терміну договору
Продовження табл. 8.1	
3. За ступенем окупності майна	<ul style="list-style-type: none"> - Лізинг з повною окупністю, за якого впродовж терміну дії угоди відбувається повна виплата вартості об'єкта лізингу. - Лізинг з неповною окупністю — впродовж терміну дії однієї угоди окуповується лише частина вартості майна
4. За умовами, що стосуються амортизації	<ul style="list-style-type: none"> - Лізинг з повною амортизацією та, відповідно, з повною виплатою вартості об'єкта - Лізинг з неповною амортизацією
5. За терміном лізингу та ступенем окупності майна	<ul style="list-style-type: none"> - Фінансовий лізинг — передбачає сплату впродовж чітко встановленого терміну лізингових платежів, величина котрих достатня для повного відшкодування витрат лізингодавця, пов'язаних із придбанням майна, реалізацією прав власника, а також для забезпечення йому певного прибутку (термін фінансового лізингу — не менше року) - Оперативний лізинг — характеризується лише частковою амортизацією об'єкта лізингу (строк оперативного лізингу — до року)
6. Обсягом обслуговування об'єкта	<ul style="list-style-type: none"> - Чистий лізинг (лізингоодержувач здійснює обслуговування об'єкта) - Лізинг з повним набором послуг (лізингодавець надає повний набір послуг). - Лізинг з частковим набором послуг
7. Характером лізингових	<ul style="list-style-type: none"> - Лізинг із грошовим платежем - Лізинг із компенсаційним платежем (платежі здійснюються у формі постачання

Рисунок 8.2 - Учасники лізингового ринку



$$A = HA \cdot \frac{B}{T}$$

(8.1)

де B — вартість об'єкта лізингу;
 T — термін експлуатації об'єкта;
 HA — норма амортизації (%).

4. Міжбанківських кредитних ліній, оформлених за рішенням Кабінету Міністрів України Державним експортно-імпорتنим банком чи іншими банками-агентами Кабінету Міністрів України з іноземними банками та міжнародними фінансовими організаціями згідно зі законодавством.

5. Кредитів в іноземній валюті, які надаються юридичним особам резидентам міжнародними фінансовими організаціями, іноземними банками, фінансово-кредитними й іншими установами, фірмами та організаціями відповідно до міжнародних договорів України, укладених згідно зі законодавством, за умови обслуговування зазначених кредитів банками-агентами.

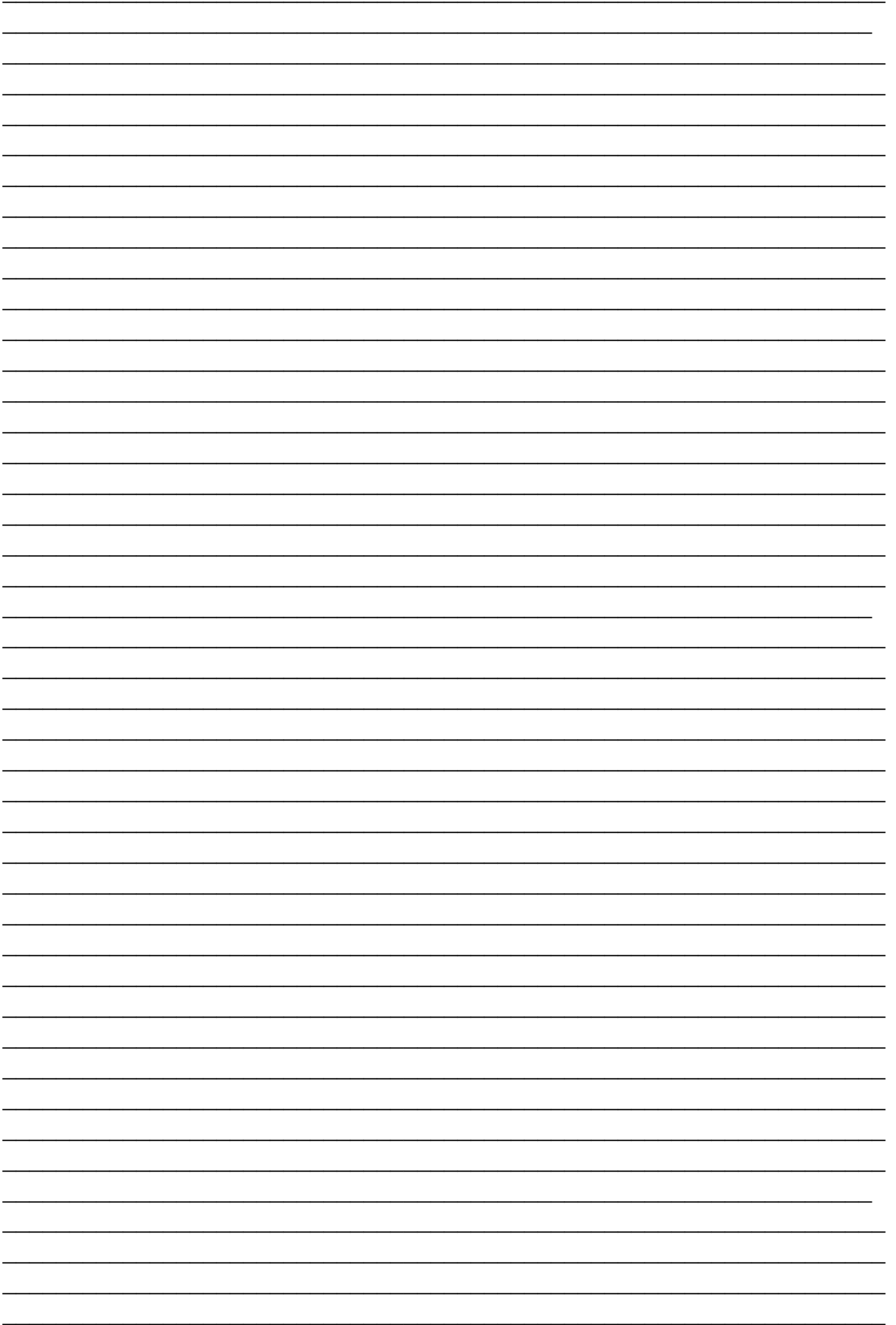
Остаточне рішення про надання державних гарантій оформляється у такий спосіб:

- Кабмін приймає постанову про надання державних гарантій;
- укладають угоду між Мінфіном і позичальником;
- Кабінет Міністрів України реєструє гарантії, що підлягають обов'язковому внесенню Мінфіном до реєстру державних гарантій;
- банк-агент укладає з іноземним кредитором індивідуальну кредитну угоду і за потреби надсилає йому інші документи;
- банк-агент інформує Кабмін, Мінфін, НАПР, Мінекономіки та позичальника про остаточне рішення іноземного кредитора стосовно відкриття фінансування за кожним проектом.

Для остаточної експертизи проекту юридична особа-резидент подає до Національного агентства з реконструкції та розвитку, Мінекономіки, Мінфіну, банку-агента, Фонду страхових гарантій у випадку укладання договору страхування, а за потреби й іншим державним органам, визначеним

3. Інвестиційне кредитування в Україні Міжнародним банком реконструкції та розвитку

- До групи Світового банку належать п'ять міжнародних організацій:
1. Міжнародний банк реконструкції та розвитку (МБРР).
 2. Міжнародна асоціація розвитку (МАР).
 3. Міжнародна фінансова корпорація (МФК).
 4. Багатостороннє агентство гарантії інвестицій (БАГІ).
 5. Міжнародний центр урегулювання інвестиційних конфліктів (МЦУІК).

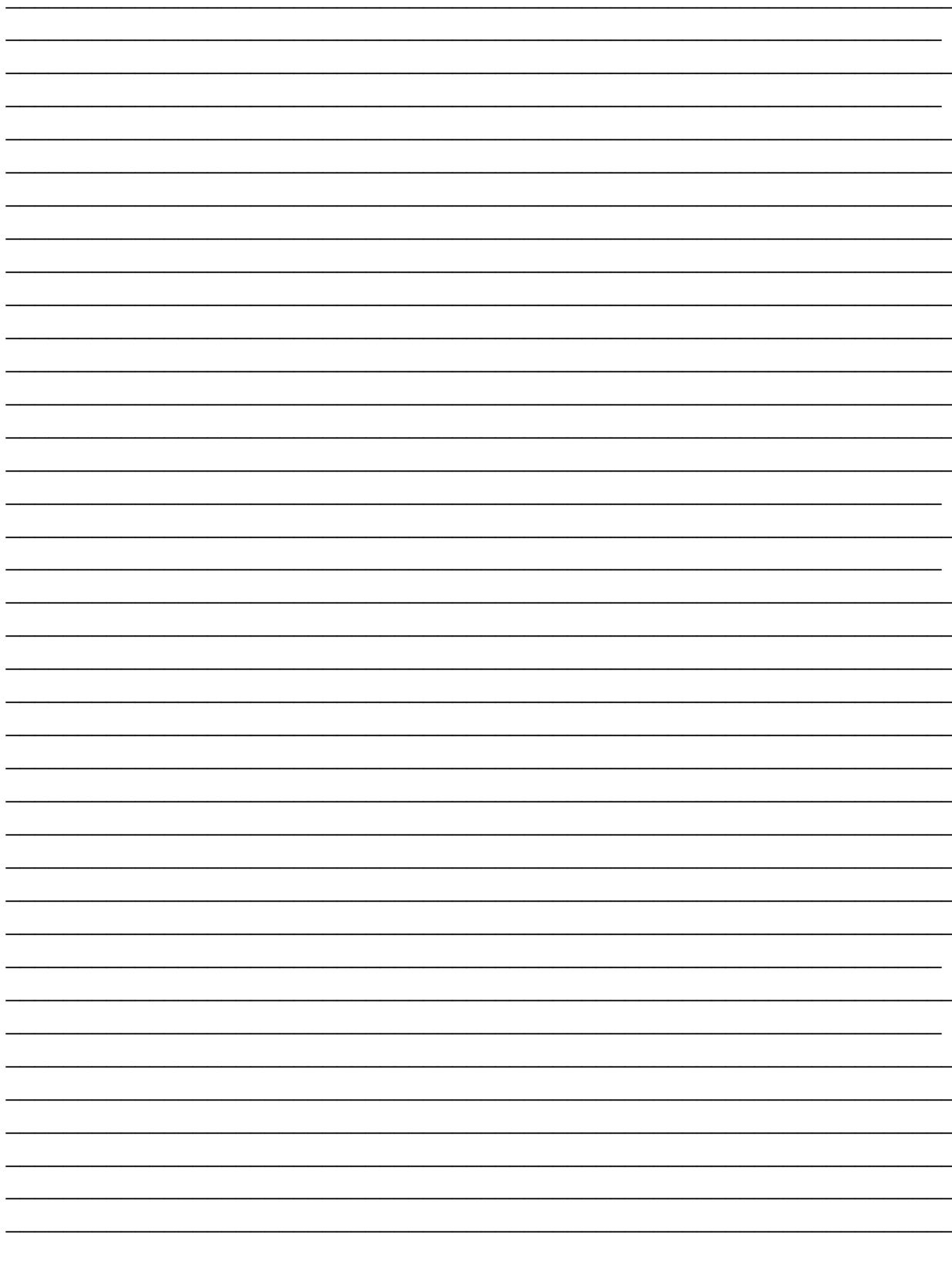


Основними напрямками діяльності ЄБРР в Україні є:

1. надання прямих кредитів та участь у спільному (з іншими кредиторами) фінансуванні;
2. інвестування акціонерного капіталу підприємств приватного та державного сектору;
3. гарантоване розміщення цінних паперів, випущених приватними та державними підприємствами;
4. полегшення доступу підприємствам до внутрішніх та міжнародних ринків капіталу через надання гарантій, фінансових консультацій і сприяння в інших формах;
5. надання позик або участь у позиках і надання технічного сприяння для реконструкції та розвитку інфраструктури.

У діяльності ЄБРР керується основними принципами:

- не конкурувати з іншими організаціями;
- сприяти у здійсненні реформ країнами, котрі мали планову економіку;
- вкладати кошти головню у приватний сектор.



Проектний ризик — це сукупність ризиків, котрі передбачають загрозу економічній ефективності проекту, що виявляється в негативному впливі на потоки грошових коштів.

Ризик інвестиційного проекту визначають як відхилення сподіваних результатів від середньої або сподіваної величини. Його також можна розглядати як шанс мати збитки або одержати дохід від інвестування у певний проект. Найпростіше аналізувати ризик, розподіливши його на дві категорії — рівень ризику та ризик часу.

Рівень ризику визначають через порівняння ризикованості тих чи інших вкладів.

Причини виникнення проектних ризиків:

- нестабільність законодавства і наявної економічної ситуації, умов інвестування та використання прибутку;
 - зовнішньоекономічний ризик (можливість запровадження обмежень на торгівлю й поставки, закриття кордонів тощо);
 - несприятливі політичні умови в країні чи регіоні;
 - неповність і неточність інформації проекту;
 - мінливість ринкової кон'юнктури;
 - природні катаклізми;
 - виробничо-технологічні аварії, виробничий брак і под.;
 - непередбачувані дії учасників проекту.
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

2. Оцінка проектів за методами аналізу ризику інвестицій

Необхідна умова оцінки інвестиційного проекту — розрахунок таких показників ризику вкладення інвестицій:

1. Середньоквадратичне відхилення проекту.
2. Вартість невизначеності.
3. Ставка доходу від проекту.
4. Інтегральний ефект.

Середньоквадратичне відхилення визначають за формулою

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^N [(E - \overline{E_R})]^2 \cdot P_i}$$

(10.1)

де N — кількість спостережень; i — число періодів; $(E - E_R)$ — сподіваний дохід; P — значення ймовірності доходів.

Вартість невизначеності— це концепція, за допомогою якої встановлюють максимальну суму грошей, виплачених за інформацію, використання якої знизить ступінь невизначеності за проектом. Її визначають як очікувану цінність можливих вигод, від котрих відмовляються через рішення відхилити проект або тоді, коли очікують значення втрат, що можуть виникнути внаслідок прийняття проекту.

Ставку доходу(R_d) від проекту розраховують за формулою

(10.2)

де $R_{\text{без}}$ — безпечна ставка відсотка; β — бета-коефіцієнт, який визначає чутливість (ризикованість) проекту; $R_{\text{рин}}$ — дохідність ринкового портфеля (%).

Щоби врахувати всі ймовірні варіанти реалізації проекту, очікуваний *інтегральний ефект* розраховують за формулою математичного очікування

(10.3)

де E_{max} та E_{min} — найбільше та найменше з математичних очікувань інтегрального ефекту за допустимими ймовірнісними розподілами; y — спеціальний норматив для врахування невизначеності ефекту, який відображає систему переваг відповідного господарського суб'єкта в умовах невизначеності (рекомендується, щоб $y = 0,3$).

Під час аналізу інвестиційних ризиків доцільно використати дві моделі.
Перша пов'язана з коригуваннями грошового потоку і подальшим

3. Визначення та управління кредитними ризиками

Кредитний ризик – це ризик того, що позичальник виявиться неспроможним вчасно та в повному обсязі розрахуватися за свій борг перед кредитором.

Серед *причин виникнення* ризиків, що залежать від самого банку, зазначимо:

- ліберальне ставлення до позичальника під час розгляду за явки на кредит;
- неякісну оцінку кредитоспроможності позичальника;
- погане структурування позички;
- помилки в оцінці забезпечення позички; неповне відображення в кредитній угоді умов, що забезпечують інтереси банку;
- відсутність контролю за позичальником у період повернення позички та ін.

Кредитний ризик — це функція параметрів позички та позичальника. Оцінка кредитної пропозиції, поданої потенційним позичальником, є оцінкою різних видів можливого ризику, котрі виникають під час надання бажаного кредиту для банку, що кредитує. Таку оцінку потрібно здійснювати за п'ятьма критеріями:

1. *Репутація* — бажання позичальника забезпечити власні зобов'язання. Процес оцінки має передбачати перевірку кредитних справ позичальника і под.;

2. *Можливості* позичальника на одержання коштів за всіма своїми операціями або конкретним інвестиційним проектом та здатність його управляти власними коштами.

3. *Капітал* — оцінка бази капіталу позичальника та його готовність використовувати свій капітал у проекті, на який заявлений кредит. Позичальник повинен бути готовим розділити ризик проекту з банком, що його кредитує, надаючи для фінансування значну частину свого акціонерного капіталу, тобто позичальник повинен перейняти на себе певні зобов'язання.

4. *Умови* — оцінка поточного стану і прогнозу розвитку місцевої, регіональної та загальнонаціональної економіки, а також галузей господарства, де оперує позичальник. Різні економічні умови й різні економічні прогнози для різних галузей господарства часто потребують і різних позичкових критеріїв на тих чи інших фазах ділового циклу.

5. *Застава* — надійне забезпечення кредиту у формі застави або

класифікує кредити за певним класом від I до VI (табл. 10.2).

Таблиця 10.2 Рейтинг якості кредиту за аналізом фінансових коефіцієнтів

Сума і коефіцієнт	Клас I	Клас II	Клас III	Клас IV	Клас V	Клас VI
Коефіцієнт поточної ліквідності	2,00	2,00	2,00	1,50	1,50	1,25
Ловгострокова заборгованість: капіталізація	0,25	0,33	0,35	0,45	0,50	0,60
Ловгострокова заборгованість: акціонерний капітал	0,66	1,00	1,00	1,25	1,75	2,00
Передподаткове покриття відсотків	7,00	5,00	5,00	4,00	3,00	2,00
Груповий потік: довгострокова заборгованість	0,75	0,30	0,25	0,2	0,2	0,15
Ловгострокова заборгованість: нетто-основні активи	0,5	0,70	0,80	1,00	1,50	1,50
Нетто-оборотний капітал: довгострокова заборгованість	1,00	0,80	0,80	0,75	0,50	0,40

8. Про Фонд гарантування вкладів фізичних осіб [Електронний ресурс] : Закон України від 20.09.2001 р. №2740-111. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

9. Господарський кодекс України від 16.01.2003р. № 436-IV [Електронний ресурс] — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

10. Конституція України прийнята на п'ятій сесії ВРУ від 28.06.1996 р. №2952-VI [Електронний ресурс] — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

11. Інструкція про порядок організації та здійснення валютно-обмінних операцій на території України [Електронний ресурс] : Затв. Постановою Правління НБУ 12.12.2002 р. №502. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

12. Інструкція про порядок регулювання діяльності банків в Україні [Електронний ресурс] : Загв. Постановою Правління НБУ від 28.08.2001 р. №368. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

13. Інструкція про порядок регулювання діяльності банків в Україні [Електронний ресурс] : Загв. Постановою Правління НБУ від 28.08.2001 р. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

14. Положення про валютний контроль: Затв. Постановою Правління НБУ під он 02 2000 р №49 [Електронний ресурс]: офіційний веб-сайт, — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

15. Положення про визначення звичайної відсоткової ставки за депозит: Затв. Постановою Правління НБУ від 23.07.1997 р. №247 [Електронний ресурс] офіційний веб-сайт. Режим доступу : <http://viikon.rada.gov.ua>.

16. Положення про порядок здійснення банками операцій і векселями в національній валюті території України. Постановою Правління Національного банку України від 16.12.2002 р. №508 [Електронний ресурс]: офіційний веб-сайт. - Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

17. Положення про порядок формування і використання банками резерву для відшкодування можливих втрат від дебіторської заборгованості: Затв. Постановою Правління Національного банку України 13.12.2002 р. №505 [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу <http://zakon.rcida.gov.ua>.

18. Положення про порядок формування та використання банками резервного фонду: Затв. Постановою Правління Національного банку України від 08.08.2001 р. №334 [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

19. Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків: Чатв. Постановою Правління Національного банку України від 06.07.2000 р. №279 [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

СПИСОК ВИКРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

20. Банківські операції : підручник / А.М.Мороз, М.І.Савлук, М.Ф. Пуховкіна та ін. За ред. д-ра екон. наук, проф. А. М. Мороза. — К. : КНЕУ, 2002. — 384 с.
21. Енциклопедія банківської справи України / Редкол.: В.С. Стельмах (голова) та ін. — К.: Молодь, Ін Юре, 2001. — 680 с.
22. Євнух О.Т. Типові ризики іпотечного капіталу та управління ними / О.Т. Євнух // Вісник НБУ. — 2001. — № 11. — С. 44.
23. Інвестиційне кредитування : навч. посіб. / О.Д. Вовчак, Н.М. Руцишин, І.П. Андрушків, І.Є. Бучко. — 2-ге вид., переробл. і доповн. — К. : Знання, 2013. — 227 с.
24. Інвестиційний аналіз : підручник. — 2-ге вид., перероб. та доп. / А.А. Пересада, Т.В. Майорова, С.В. Онікієнко та ін.. — К. : КНЕУ, 2008. — 544 с.
25. Кредитний ризик комерційного банку : навч. посіб./ В.В. Вітлінський, О.В. Пернарівський, Я.С. Наконечний; За ред. В.В. Вітлінського. — К.: Т-во «Знання», КОО, 2000. — 251с.
26. Лагутін В.Д. Кредитування : теорія і практика : навч. посіб. — К. : Т-во «Знання», КОО, 2000. — 215 с.
27. Луців Б.Л. Банківська діяльність у сфері інвестицій. — Тернопіль: Економічна думка, карт-бланш, 2001. — 320 с.
28. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність : навч. посіб. — К. : «Центр навчальної літератури», 2004. — 376 с.
29. Мелкумов Я.А. Организация и финансирование инвестиций : Учебное пособие. — М. : ИНФРА, 2000. — 248с.
30. Москвин В.А. Кредитование инвестиционных проектов : Рекомендации для предприятий и коммерческих банков. — М. : Финансы и статистика, 2001. — 240 с.
31. Пересада А.А. Управління інвестиційним процесом. — К. : Лібра, 2002. — 472 с.
32. Пересада А.А., Майорова Т.В. Проектне фінансування: підручник. — К. КНЕУ, 2007. — 767 с.
33. Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування : навч. посіб. — К. : КНЕУ, 2002. — 273с.
34. Радионова С.П., Радионов Н.В. Оценка инвестиционных ресурсов предприятий (инновационный аспект). — СПб. : Альфа, 2001. — 208 с.
35. Україна в Міжнародному банку реконструкції та розвитку / Відп. ред. В.С. Стельмах. — К. : НБУ, 2001. — 144 с.
36. Фабоцци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. — М. : ИНФРА-М, 2000. — 932 с.

37. Федотова М.А., Уткин З.А. Оценкандвижимости и бизнеса : Учебник. — М. : Тандем; Екмос, 2002. — 352 с.

ІНТЕРНЕТ-РЕСУРСИ

38. Асоціація українських банків [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://aub.org.ua>

39. Верховна Рада України [Електронний ресурс]: офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://portal.rada.gov.ua> - офіційний веб-сайт.

40. Все про банки в Україні [Електронний ресурс]: офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.ukrbanks.info>

41. Довідник банківських установ [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/control/uk/dictbanks>

42. Державна служба статистики [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>

43. Кафедра фінансів і кредиту Миколаївського національного аграрного університету [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : finance.mnau.edu.ua

44. Міністерства економічного розвитку і торгівлі України [Електронний ресурс]: офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.me.gov.ua>

45. Національна бібліотека ім. В.І. Вернадського [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.jibuv.gov.ua>

46. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.nssmc.gov.ua>

47. Національний банк України [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://bank.gov.ua>

48. Українська Національна Іпотечна Асоціація [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. — Режим доступу : <http://www.unia.com.ua>

Навчальне видання

ІНВЕСТИЦІЙНЕ КРЕДИТУВАННЯ

Опорний конспект лекцій
для студентів денної форми навчання
напряму підготовки 6.030508 «Фінанси і кредит»

Укладачі: **Сіренко** Наталя Миколаївна, **Парфьонова** Ірина Василівна.

Формат 60x84 1/16. Ум. друк. арк. ____

Тираж 25 прим. Зам. № ____

Надруковано в видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54020, м. Миколаїв, вул. Паризької Комуни, 9
Свідоцтво суб'єкт видавничої справи ДК №4490 від 20.02.2013 р.