



Namatek
True Education

www.namatek.com

Finance

فاینانس چیست؟

فهرست مطالب

۱. فاینانس چیست؟
۲. اهمیت دریافت فاینانس در ساخت و ساز چیست؟
۳. نکاتی درباره فاینانس
۴. انواع فاینانس
۵. نحوه دریافت فاینانس چگونه است؟

اگر صاحب مشاغل ساختمانی یا پیمانکاری هستید، نوسان بازار در دهه گذشته را احساس کرده اید و برای تأمین مالی باید بدانید که فاینانس چیست. شما با چالش های فصلی، رقابت و فرصت های جدید برای رشد روبرو هستید و از درک ارزش دسترسی به سرمایه برای تأمین مالی کسب و کار خود آگاهی دارید. اینجاست که فاینانس می تواند برای مشاغل ساختمانی راه حلی موثر جهت تأمین مالی برای ماندگاری در این صنعت بزرگ باشد. برای درک بهتر اصطلاح فاینانس با مقاله دیگری از ناماتک همراه باشید.

#۱ فاینانس چیست؟

فاینانس (Finance) نوعی تأمین مالی کوتاه مدت صادر شده توسط بانک است که با هدف خاص تأمین منابع مالی یک ساختمان جدید یا هر پروژه املاک و مستغلات دیگری ارائه می شود. در پاسخ به سوال فاینانس چیست می توان گفت: «فاینانس یک راه حل پشتیبانی بودجه ای است که برای پیمانکاران طراحی شده است. این مهم بودجه را با پیشبرد وجه نقد در برابر ارزش فاکتورهای جمع آوری شده در مورد تکمیل بخشی از قراردادهای مرحله ای کار تأمین می کند».

شما به عنوان مشتری خدمات مالی می توانید در مرحله ارسال درخواست پرداخت، به این بودجه دسترسی داشته باشید. این بدان معناست که شما می توانید در مورد اعتبارات موجود و در مدت زمان انجام هر قرارداد

مطمئن شوید. با اطمینان از گردش پول سالم و یک منبع مداوم سرمایه در گردش، می توانید قراردادهایی را بدون بار وام یا بازپرداخت کارت اعتباری یا اضافه برداشت کامل کنید.



#۲ اهمیت دریافت فاینانس در ساخت و ساز

چیست؟

در راستای پاسخ بهتر به سوال فاینانس چیست، باید بدانید که استفاده از تأمین منابع مالی در صنعت ساختمان به دلایل زیر با اهمیت است:

- خرید تجهیزات و مصالح: برای خرید مواد و تجهیزات مورد استفاده در ساخت ملک جدید

- گسترش تسهیلات شرکت: برای مشاغل کوچک جهت ساخت دفتر جدید یا بازسازی دفتر قدیمی
- استخدام و آموزش کارکنان: برای استخدام کارکنان جدید و پرداخت هزینه های تحصیل و آموزش نیروهای کاری
- غلبه بر هزینه های خسارت یا بلایای طبیعی: برای تعمیرات دفاتر کاری با شرایط پیش بینی نشده مانند زمین لرزه یا فاجعه دیگر



#۳ نکاتی درباره فاینانس

هر فردی که وقت و پول خود را در ساخت و ساز یا هزینه های مربوطه سرمایه گذاری می کند، می تواند فاینانس را درخواست کند. یک مالک یا پیمانکار می تواند از فاینانس برای تأمین اعتبار پروژه ساخت خود استفاده

کند. اگر زمین را در اختیار داشته باشید، از حقوقی که از آن ملک برخوردار هستید، می توانید به عنوان پیش پرداخت فاینانس استفاده کنید.

پرداخت برخی از فاینانس ها ممکن است تا زمان اتمام پروژه طول بکشد. از فاینانس می توان برای پرداخت تجهیزات مورد استفاده در ساخت و ساز، مصالح ساختمانی یا استخدام نیروهای کاری مناسب نیز استفاده کرد.



در این جا چند کاربرد و چیزهایی که باید درباره فاینانس بدانید آورده شده اند:

#۱-۳ ساخت و ساز جدید

اگر شما به دنبال بودجه برای ساخت ملک جدیدی هستید، پس می توانید برای فاینانس کوتاه مدت اقدام کنید. از این نوع وام می توان برای پرداخت هزینه ساخت و سازهای جدید استفاده کرد. منابع تأمین مالی با توجه به ریسک موجود، نرخ بهره بالایی دارند. عموماً سازندگان یا صاحبان خانه هایی که می خواهند ملک خود را سفارشی بسازند، به دنبال تأمین منابع مالی هستند. پس از اتمام پروژه، می توانید منابع تأمین مالی را به عنوان وام مسکن بازپرداخت کنید یا می توانید با گرفتن فاینانس جدید از یک موسسه مالی دیگر، آن را بازپرداخت کنید.

#۲-۳ پیش پرداخت بزرگ

فاینانس ها معمولاً به پیش پرداخت زیادی در حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد از کل هزینه پروژه نیاز دارند که این معمولاً هزینه ساخت و رهن است.

#۳-۳ روند کامل درخواست

هنگامی درخواست فاینانس، از شما انجام می شود که جزئیات پروژه خود را ارائه دهید.

این جزئیات به شرح زیر هستند:

- کل مبلغ بودجه مورد نیاز
- جزئیات مربوط به سازنده

- جدول زمانی دقیق پروژه
- نقشه های طبقه
- نقشه های ساختمانی
- هزینه مصالح
- هزینه کارگر

#۳-۴ انجام کارهای اداری

تا همین اواخر یافتن وام دهنده هایی که به صورت آنلاین فاینانس هایی را ارائه می دادند، سخت بود. اگر می خواهید برای تأمین منابع مالی درخواست کنید، ساده ترین کار این است که به بانک یا اتحادیه های اعتباری منطقه ای مراجعه کنید و شخصاً اطلاعاتی را از آن ها بخواهید. این موسسات از بازار املاک و ساخت و سازهای محلی آگاه خواهند بود و باید بتوانند به شما کمک کنند تا برنامه ای برای درخواست خود ایجاد کنید.

#4 انواع فاینانس



برای این که بهتر درک کنید فاینانس چیست باید با انواع تامین مالی آشنا شوید:

#4-1 فاینانس رهنی ساختمانی

این فاینانسی است که می توانید برای تأمین هزینه خرید زمین یا ساخت خانه در زمینی که قبلاً مالک آن بوده اید، استفاده کنید. این فاینانس معمولاً به گونه ای ارائه می شود که وام دهنده درصدی از هزینه های تکمیل را پرداخت کرده و مابقی را سازنده پرداخت می کند. در هنگام ساخت، وام دهنده وجوه سازنده را در یک سری پرداخت ها، به نام

«تساوی» آزاد می کند. به طور معمول، وام دهنده نیاز به بازرسی دارد تا بررسی کند که آیا پروژه طبق برنامه پیش می رود یا خیر!

به عنوان وام گیرنده، شما مسئول پرداخت سود به میزان وجوه استفاده شده خود هستید. این متفاوت از فاینانس مدت دار است. جایی که شما مبلغ یک جایی را پرداخت می کنید و سپس سود کل مبلغ را پس می دهید. پس از اتمام ساخت و ساز و پرداخت سود، شما مسئول بازپرداخت کل مبلغ تأمین منابع مالی تا تاریخ سررسید هستید.

#۲-۴ فاینانس ساخت به دائم

فاینانس ساخت به دائم گزینه دیگری برای تأمین مالی ساختمان جدید است. این فاینانس با ترکیب دو نوع وام در یک فرآیند، راحتی بیشتری را به وام گیرندگان می دهند. در حین ساخت و ساز، اگر فاینانس ساخت دائمی داشته باشید، فقط سود موجودی مانده پرداخت را با نرخ قابل تنظیمی که توسط وام دهنده تعیین شده پرداخت می کنید. اگر بانک مرکزی نرخ ها را افزایش دهد، نرخ بهره فاینانس دائمی شما نیز افزایش می یابد. وقتی مرحله ساخت به پایان می رسد، تأمین منابع مالی به روش دائم به یک رهن استاندارد ۱۵ یا ۳۰ ساله تبدیل می شود که در آن سازنده اصل و سود را پرداخت می کند. مزیت فاینانس ساخت به دائم برای صاحبان مشاغل کوچک این است که آن ها می توانند به جای دریافت تأمین مالی برای مرحله ساخت و سپس برای تأمین اعتبار اتمام

پروژه، همزمان دو فاینانس دریافت کنند. در این سناریو، سازنده فقط یک بار قرارداد می بندد و سپس مجموعه ای از هزینه ها را پرداخت می کند.

#۳-۴ فاینانس تجاری

اگر قصد دارید یک مغازه یا یک دفتر تجاری احداث کنید، احتمالاً باید به دنبال تأمین مالی تجاری باشید. وام دهندگان فاینانس های تجاری مدرن، برای آپارتمان ها و پروژه های بزرگ مشابه بسیار خطرناک هستند و انتظار دارند که سازنده با تأمین ۹۰ درصد هزینه پروژه، بیشترین خطر را بپذیرد. اگر با این نوع پروژه های تجاری درگیر هستید، باید بودجه زیادی را در دست داشته باشید تا هزینه ساخت خود را تأمین کنید.

#۵ نحوه دریافت فاینانس چگونه است؟

برای دریافت تأمین مالی، باید با نحوه دریافت آن آشنا شوید. در این بخش به شما می گوئیم که منظور از هر کدام از مراحل دریافت فاینانس چیست. آنچه بسیاری از وام دهندگان برای تأمین منابع مالی ساخت و ساز نیاز دارند در زیر بیان شده است:



#۱-۵ پیش پرداخت

برای دریافت فاینانس ساختمانی، باید پیش پرداخت ۲۰ درصد یا بیشتر از هزینه کل پروژه را پرداخت کنید. این بدان معناست که شما باید قبل از این که وام دهنده با فاینانس بیشتر برای درخواست شما موافقت کند، برای شروع پروژه مقدار بودجه یا دارایی خود را آماده کنید. وام دهندگان برای اطمینان از این که در این پروژه سرمایه گذاری کرده اید، به پیش پرداخت های بالایی نیاز دارند.

#۲-۵ اسناد مالی

به طور معمول، یک وام دهنده مواردی مانند تاریخ بدهی، بدهی فعلی و گذشته و همچنین فاینانس های دیگری که ممکن است وام گیرنده برای

ملک خود گرفته باشد را تجزیه و تحلیل می کند. خواه تأمین منابع مالی برای خانه شخصی باشد یا برای فروش واحدهای جدید، از سازنده خواسته می شود تا صورت های مالی، اظهارنامه مالیاتی و اثبات سایر دارایی ها را ارائه دهد.

#۳-۵ اعتبارسنجی



اگر سازنده و کارفرما هستید، باید بدانید که وام دهنده اعتبار سازنده را موشکافی می کند. اگر به عنوان پیمانکار با یک سازنده کار می کنید، او نباید در ارائه شواهدی از شهرت خود دریغ کند. یک سازنده معتمد و دارای سابقه خوب در پروژه هایی که با موفقیت آن ها را به اتمام رسانده است، با گرفتن رای تأیید از یک موسسه مالی در قالب فاینانس ساخت و ساز، کار ساده تری برای تأمین مالی پروژه خود دارد.

#۴-۵ نقشه های خاص

برای احراز شرایط دریافت منابع مالی باید نقشه های ساختمانی، قرارداد ساخت و برآورد هزینه های مشخص و دقیقی را ارائه دهید.

#۵-۵ ارزیابی

وام دهندگان ساخت و ساز با ارزیابان برای تجزیه و تحلیل پروژه هنگام درخواست فاینانس همکاری می کنند. آن ها مشخصات پروژه را مرور کرده و آن را با سایر پروژه های موجود با مشخصات مشابهی مقایسه می کنند. سپس آن ها در مورد ارزش احتمالی ساخت در آینده نتیجه گیری می کنند. برای بهبود شانس خود در تأیید فاینانس ساختمانی، ارزیابی خوب بسیار مهم است.

کلام آخر

اگر یک بار دیگر از خود بپرسید: «فاینانس چیست؟» حالا احتمالاً جواب آن را به خوبی می دانید. این مفهوم راهی برای تأمین مالی هزینه های پروژه در ساخت و ساز است. سازنده با این کار می تواند از بانک مبلغی را دریافت کرده و با آن پروژه خود را احداث کند. سپس سازنده باید وام را با درصدی سود به وام دهنده بازپرداخت کند. در هر صورت، تأمین مالی پروژه با استفاده از دریافت وام می تواند راهکاری برای تأمین بودجه ساخت و ساز و توسعه شهر سازی باشد.