



**Финансирование проектов по новым
правилам: где найти доступный капитал**

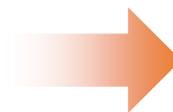
Виктор Абидин

Сроки перехода к банковскому финансированию сокращаются



25 декабря 2018

внесены поправки в 214-ФЗ



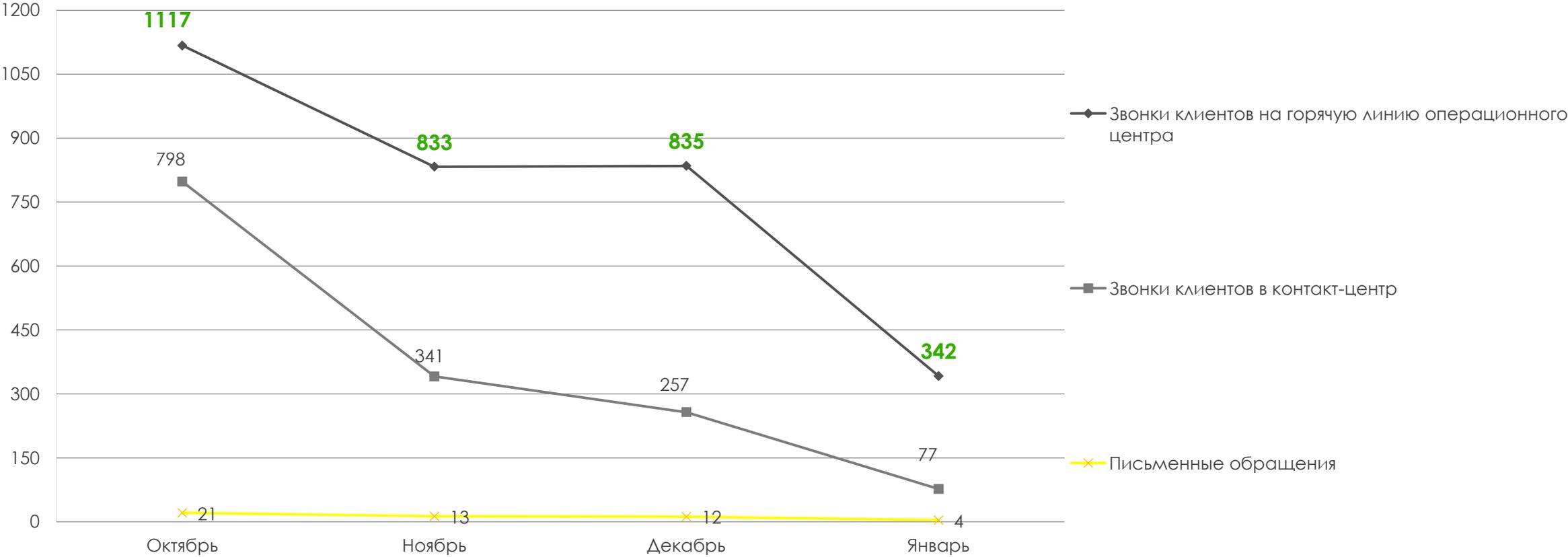
Стремительный переход к новой схеме финансирования

С **01.07.2019** продажи по договорам долевого участия **ТОЛЬКО С применением эскроу** независимо от даты первой продажи в Объекте – **появляется “смешанная схема”**

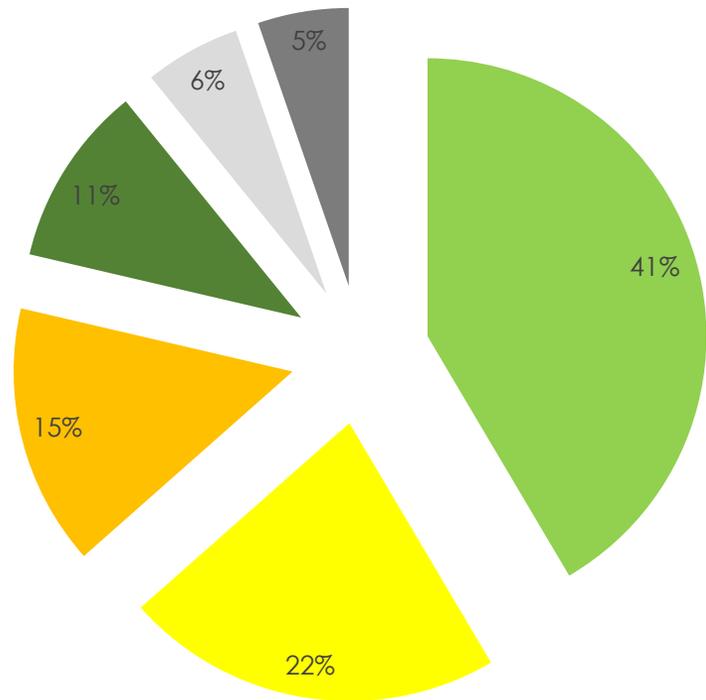
Исключение:

- Объекты, которые соответствуют критериям Правительства РФ (будут дополнительно определены)
- Критерии будут зависеть от степени готовности объекта и количества заключенных договоров долевого участия
- Контролирующий орган будет выдавать заключение о соответствии степени готовности

Динамика обращений по вопросам сопровождения счетов застройщика



ТОП- вопросов к Банку при осуществлении банковского сопровождения по итогам января 2019



- Вопросы по статусу платежа
- Порядок предоставления подтверждающих документов
- Иные вопросы (открытие, закрытие счета, порядок отзыва, E-inv)
- Вопросы по законодательству
- Вопросы по работе СББОЛ
- Режим использования специального счета

ТОП- вопросов к Застройщикам при осуществлении банковского сопровождения по итогам января 2019

70% - назначение платежа
требует уточнения

- **20%** - отсутствие личного кабинета в ЕИСЖС, не полный комплект, не соответствие комплекта на этапе открытия счета.

5% - некорректный пакет документов на закрытие счета:

- отсутствие в заявлении причины закрытия счета;
- отсутствие документов, подтверждающих завершение строительства

Изменения в Законодательстве – определяющий фактор развития отрасли

AS IS

Средства, вложенные в строительство жилья в разрезе источников (факт)

■ Банки ■ Застройщики ■ Дольщики



Средства дольщиков

3,7 трлн.руб.

TO BE

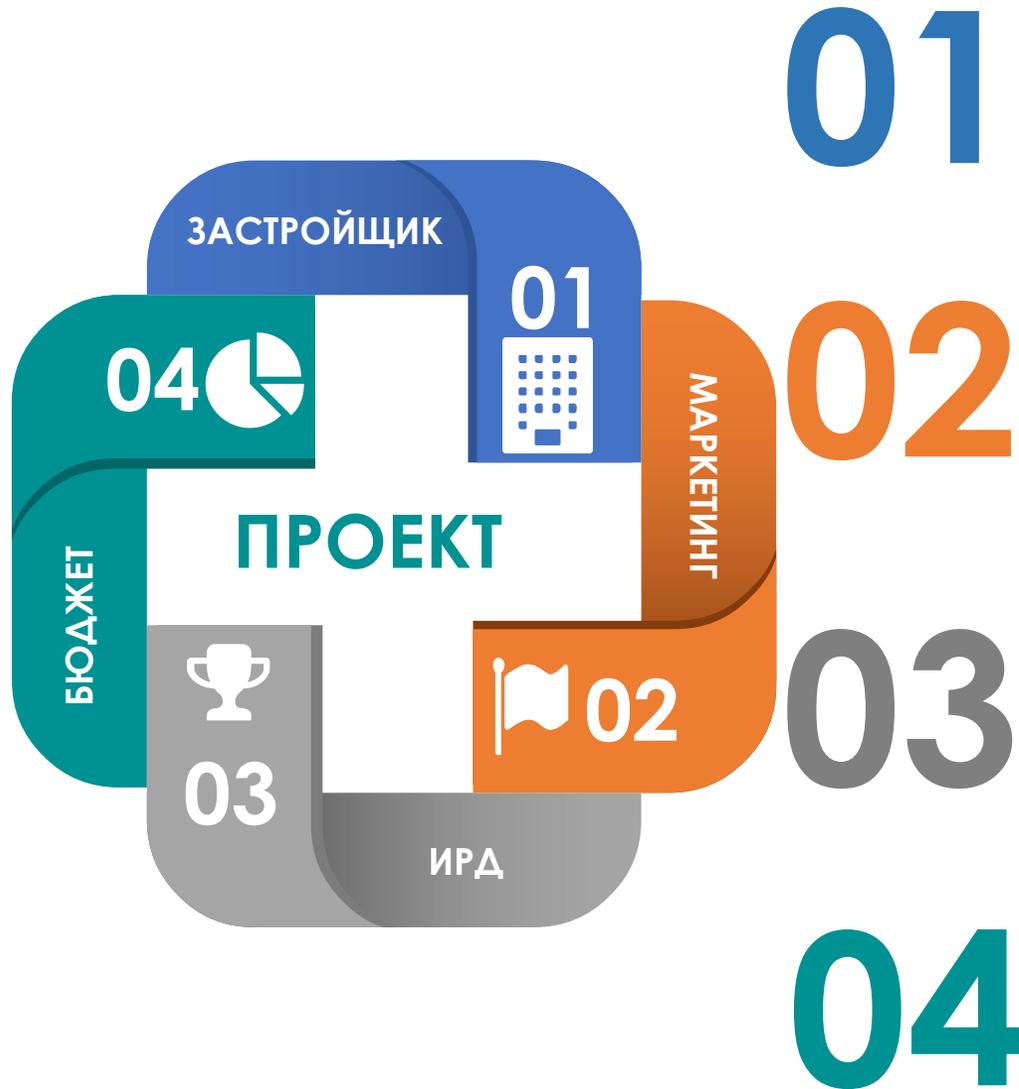


Часть застройщиков в новых условиях **не смогут привлечь финансирование** банков

- *недостаточно собственных средств*
- *недостаточная устойчивость проектов*

*По данным ДОМ.РФ, озвученным в рамках круглого стола 24 сентября в Общественной палате РФ «Общественный контроль в системе мер по защите прав участников долевого строительства», ссылка на источник - <https://дом.рф/news/120684/>

Решение о финансировании базируется на 4-х ключевых аспектах



01 Застройщик

- Положительная деловая репутация
- Отсутствие претензий
- Опыт в девелопменте жилой недвижимости

02 Маркетинг

- Концепция востребована
- Цены и темпы соответствуют рынку
- Привлекательная локация

03 Исходно-разрешительная документация

- Проведена экспертиза, получено разрешение
- Получены технические условия
- Земельный участок оформлен

04 Бюджет проекта

- Основные контракты на строительство заключены
- Резерв покрывает удорожание
- Источники финансирования на 100% бюджета

Проектное финансирование возможно при разных схемах работы

Схема без эскроу

70% | **15%** | **15%**

Для проектов, соответствующих критериям по готовности и количеству заключенных ДДУ (будут определены Правительством)

Смешанная схема

82% | **15%** | **3%**

Для проектов с привлечением средств без эскроу (по ДДУ до 01.07.2019) и с эскроу (по новым ДДУ с 01.07.2019)

Схема с эскроу

85% | **15%** | **0%**

Для проектов с расчетами по всем ДДУ с применением счетов эскроу



Банк



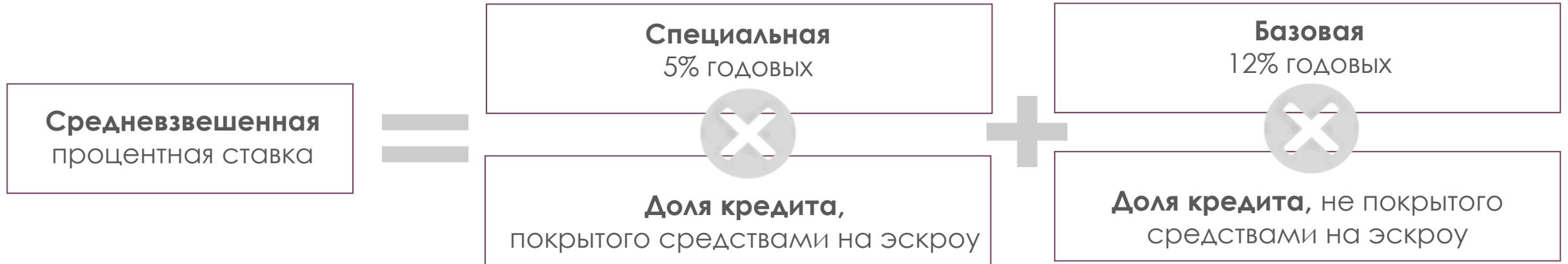
Собственные средства
Застройщика



Дольщики

Определение процентной ставки по кредитам с эскроу на стадии строительства

Модельный расчет



В каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта	Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %	Процентная ставка, % ГОДОВЫХ
	0	12
	50	8,5
	100	5

Влияние изменений на участников рынка

	Дольщики	Застраховщики	Банк
+	<ul style="list-style-type: none"> Защита от недобросовестных Застраховщиков ввиду повышения требований к ним Гарантия возврата средств при не получении квартиры 	<ul style="list-style-type: none"> Снижение процентной ставки по кредиту в зависимости от размера средств на счетах эскроу 	<ul style="list-style-type: none"> Потенциал роста объемов корпоративного кредитования Улучшение качества кредитного портфеля ввиду прозрачности отрасли
■	<ul style="list-style-type: none"> Потенциальный рост цен на жилье 	<ul style="list-style-type: none"> Рост себестоимости Собственные средства должны быть сформированы на первоначальном этапе Проекта, в том числе на уплату процентов по кредиту Отсутствие возможности котлового финансирования 	<ul style="list-style-type: none"> Нет процентных платежей по кредиту до раскрытия эскроу из-за отсутствия источников уплаты

Сбербанк в новой модели застройщиков. Результаты за 6 месяцев.

Кредитование
с эскроу



520

счетов эскроу
физических лиц открыто



всех открытых
счетов эскроу в РФ

54

сделки кредитования
с эскроу одобрено

Банковское
сопровождение
в рамках 214-ФЗ



6,3 ТЫС.

расчетных счетов
застройщиков



всех открытых
счетов застройщиков в РФ

12,7 ТЫС.

платежей в день

Спасибо за внимание!