

Strategy Partners

# Стройка за счет банков: мировой опыт и российская практика

Киселева Елена, руководитель практики  
«Недвижимость и инфраструктура»

28 февраля 2019 года

Россия, 115054, Москва, Космодамианская наб., д. 52, стр. 2

+7 495 730 77 47

[inbox@strategy.ru](mailto:inbox@strategy.ru)

[www.strategy.ru](http://www.strategy.ru)



# Текущие изменения в законодательстве, связанные с отменой механизма долевого строительства – закономерный этап эволюции рынка

## Развивающиеся рынки

- 1 Низкая прозрачность большинства застройщиков и их проектов
- 2 Невысокий уровень развития рынка ипотечного кредитования
- 3 Низкая доступность банковского финансирования (банки не склонны давать кредиты на строительство из-за больших рисков, проценты по займам высокие)
- 4 Покупатели жилья = инвесторы (основная часть проекта финансируется за счет средств дольщиков)

**Примеры:** Аргентина 80-х, Чили 90-х, Сальвадор 90-х, Болгария, Румыния, ряд развитых стран на этапе эволюции рынка



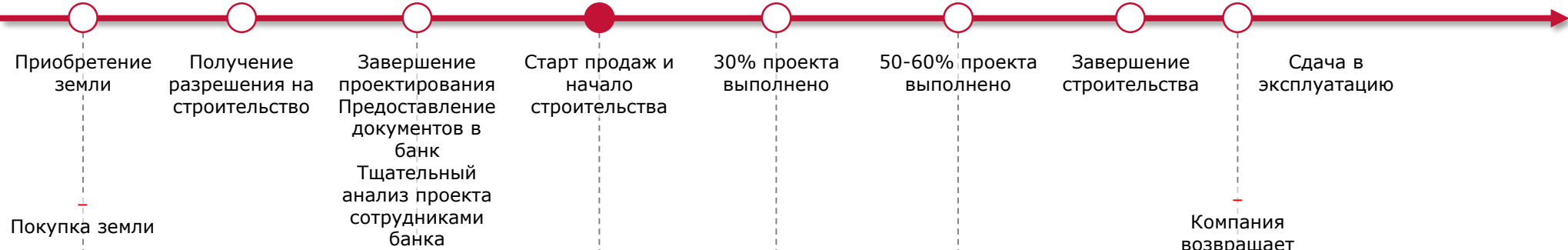
## Развитые рынки

- 1 До 70-80% строительного проекта финансируется Банками через проектное финансирование (в среднем ~ 50%)
- 2 Покупка жилья до завершения строительства либо невозможна (невыгодна застройщику), либо оплачивается только небольшая доля 10-20%
- 3 Широко практикуется страхование ответственности застройщиков перед покупателями / банками
- 4 Могут использоваться схемы с эскроу-счетами, распространены доп.инструменты поддержки спроса (строительные сбережения, кредитные кооперативы и др.)

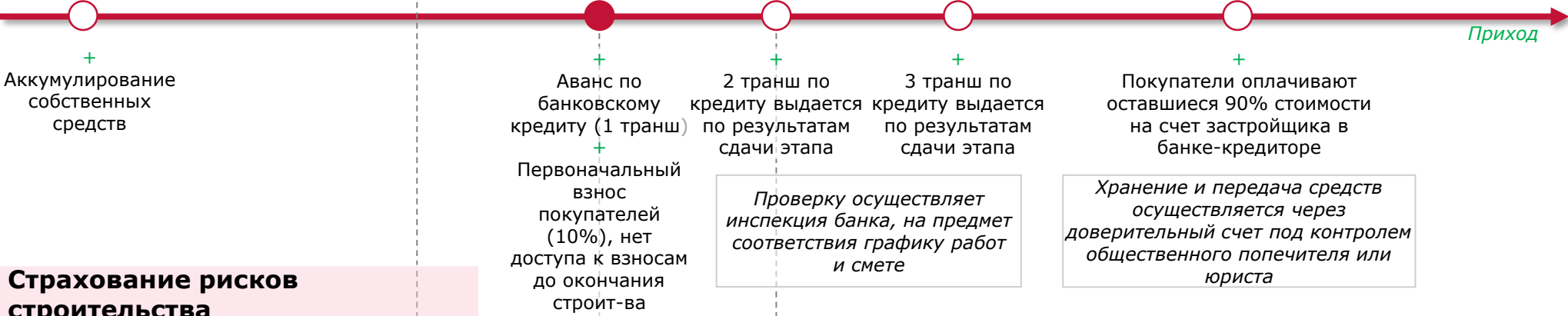
**Примеры:** США, Германия, Франция, Великобритания, Дания, Швеция

# Иллюстративная схема взаимодействия Банка и застройщиков (опыт ряда европейских стран)

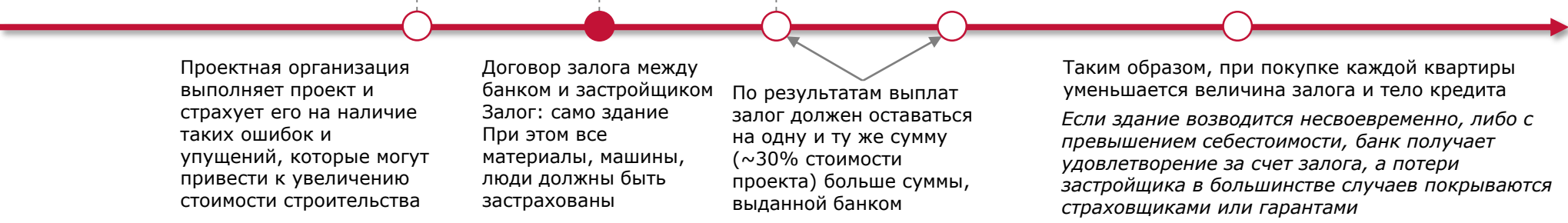
## Этапы строительства



## Финансовые потоки

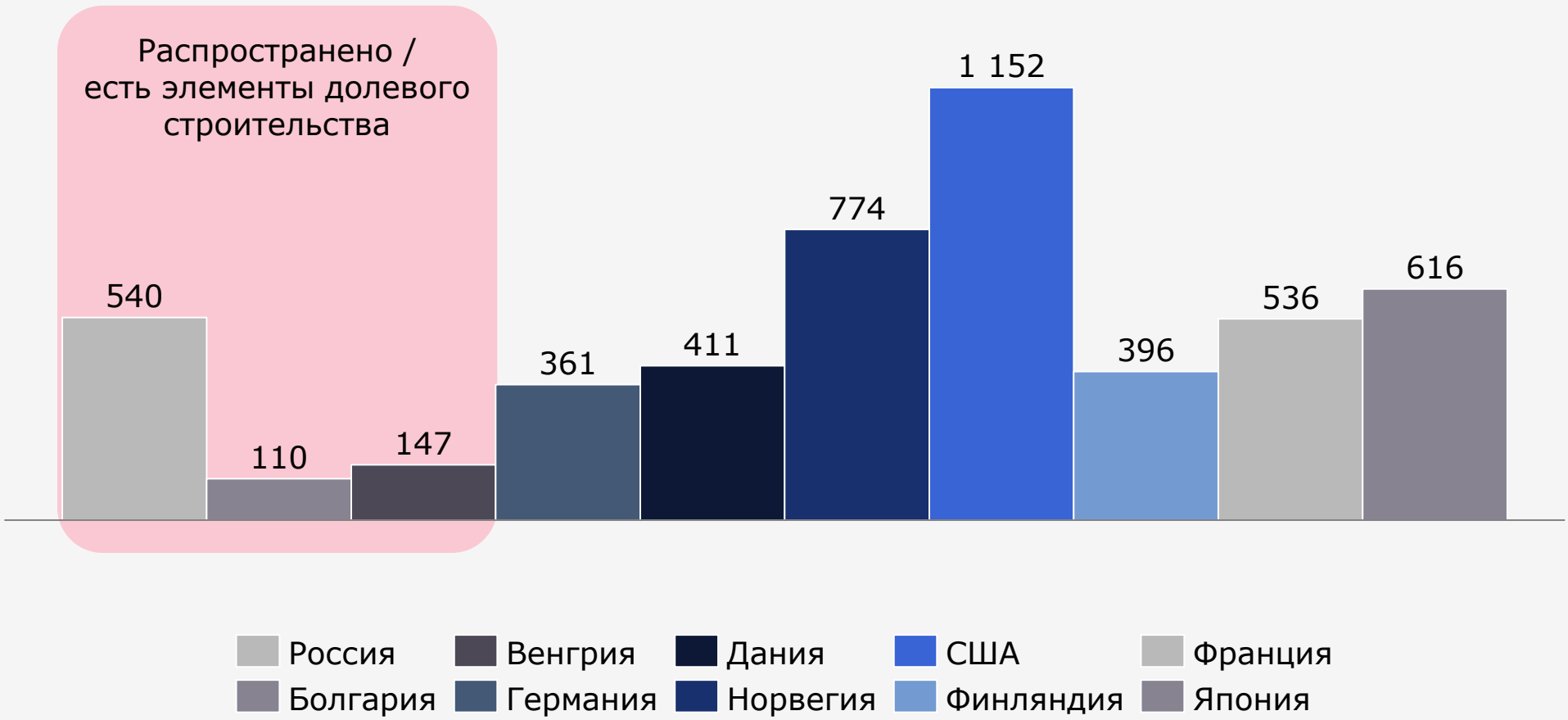


## Страхование рисков строительства



# Объемы строительства не определяются исключительно наличием долевой схемы финансирования, основной драйвер – платежеспособный спрос

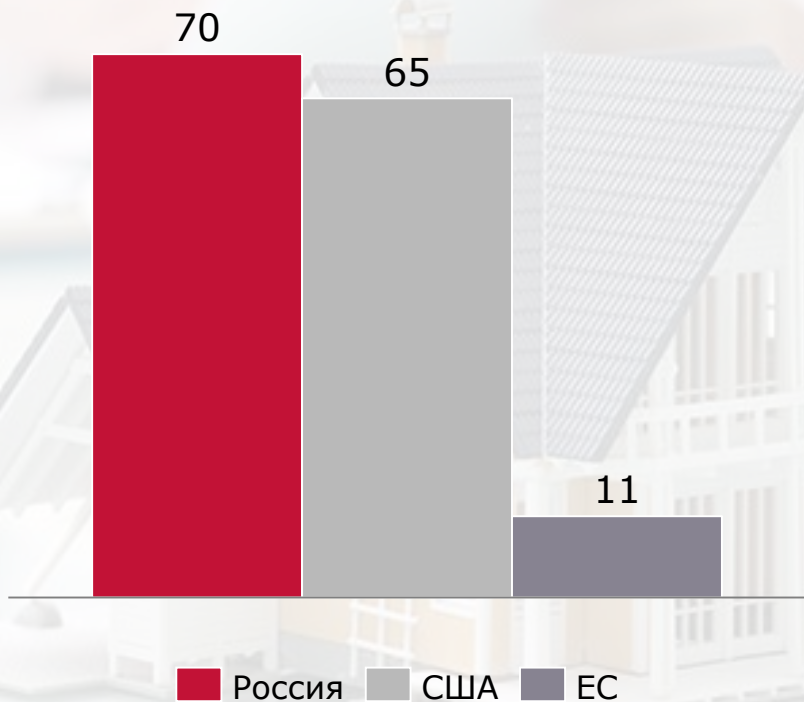
Объемы строительства жилья кв.м общей площади в расчете на 1000 чел. населения в 2017 году



# Несмотря на значительный прирост объемов ипотечного кредитования в РФ, существует еще большой резерв для роста

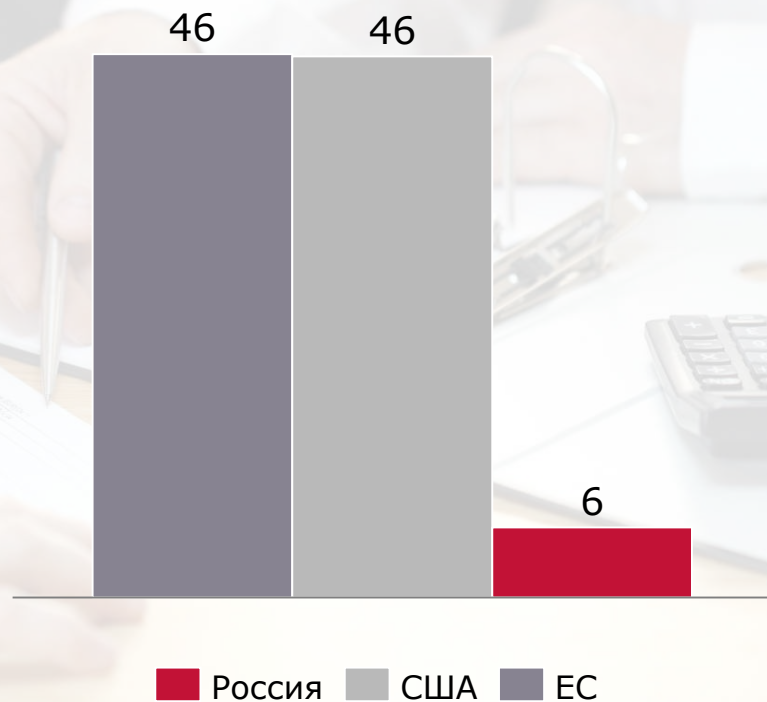
## Динамика ипотечного кредитования

Прирост объемов ипотечного кредитования за последние 10 лет, %



## Текущий уровень развития ипотеки

Доля ипотечных кредитов в ВВП в 2017 году, %





**Спасибо за внимание!**