



Готовность банков и застройщиков к работе с эскроу-счетами

ТАТЬЯНА ШЕЛЯГИНА

к.э.н., управляющий партнер
семейства компании KASKAD Family

#ЭСКРОУИСТОРИЯ

Апрель 2018 года	Заключение первой сделки проектного финансирования жилья с применением эскроу-счетов
Январь 2019 года	В России открыто около 580 эскроу-счетов, 90% из которых в Сбербанке
Январь 2019 года	Сбербанк декларирует о 54 одобренных сделках кредитования с эскроу-счетами
Февраль 2019 года	Проект KASKAD Park-2 строится с участием проектного финансирования Сбербанка. На 45% построен, на 35% реализован
Март 2019 года	За 2 недели получено предложение от Сбербанка для перехода на работу со схемой кредитования с эскроу-счетами

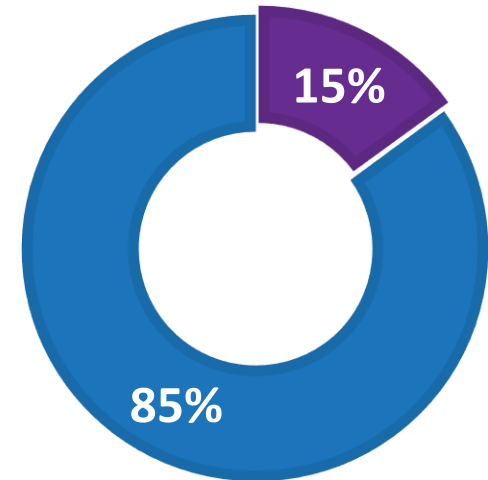
WAS

Средства, вложенные в строительство жилья
в разрезе источников

WILL BE

■ БАНКИ ■ ЗАСТРОЙЩИКИ ■ ДОЛЬЩИКИ

■ ЗАСТРОЙЩИКИ ■ БАНКИ



Средства дольщиков

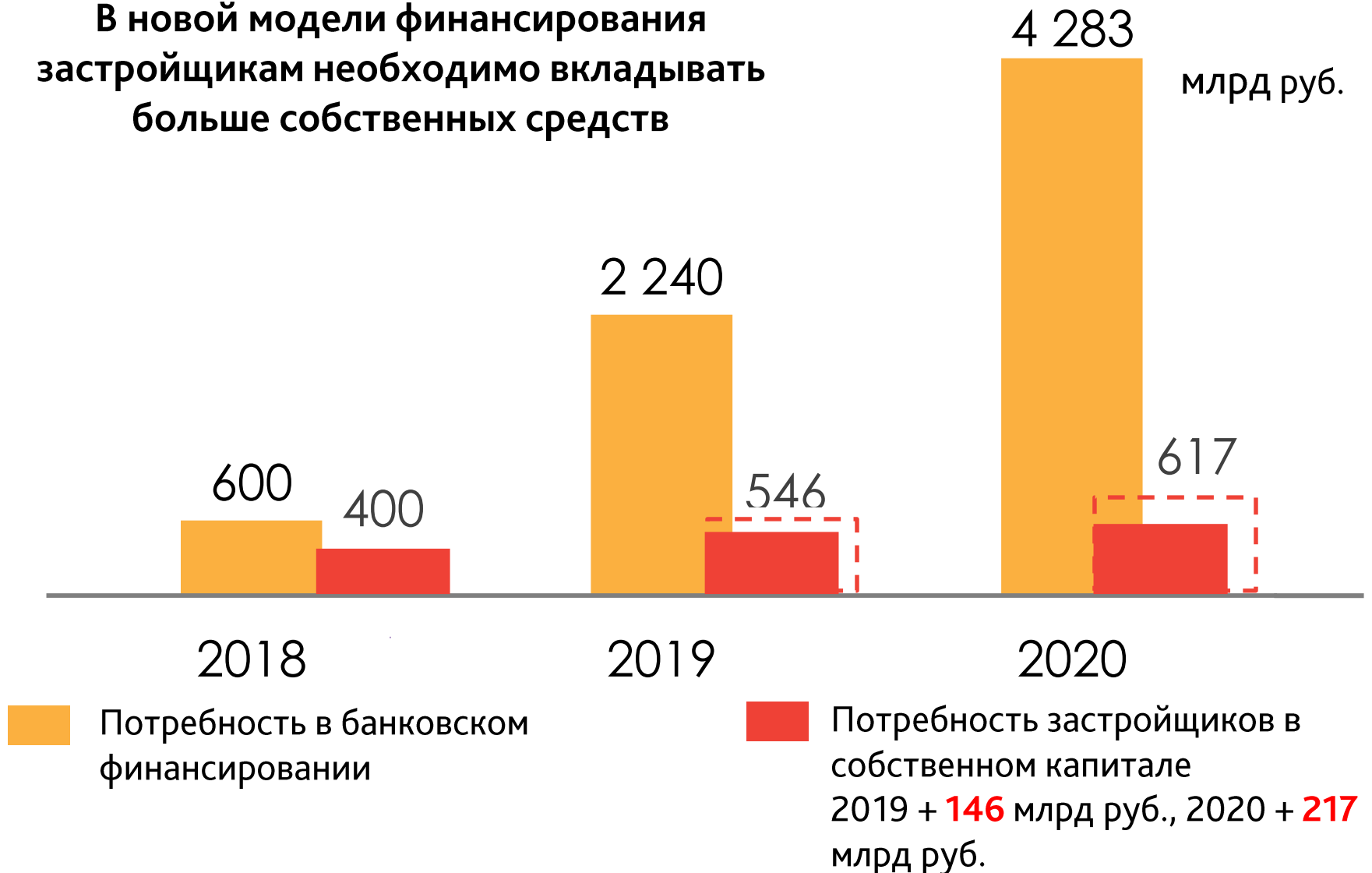
3,7

трлн руб.

* по данным ДОМ.РФ

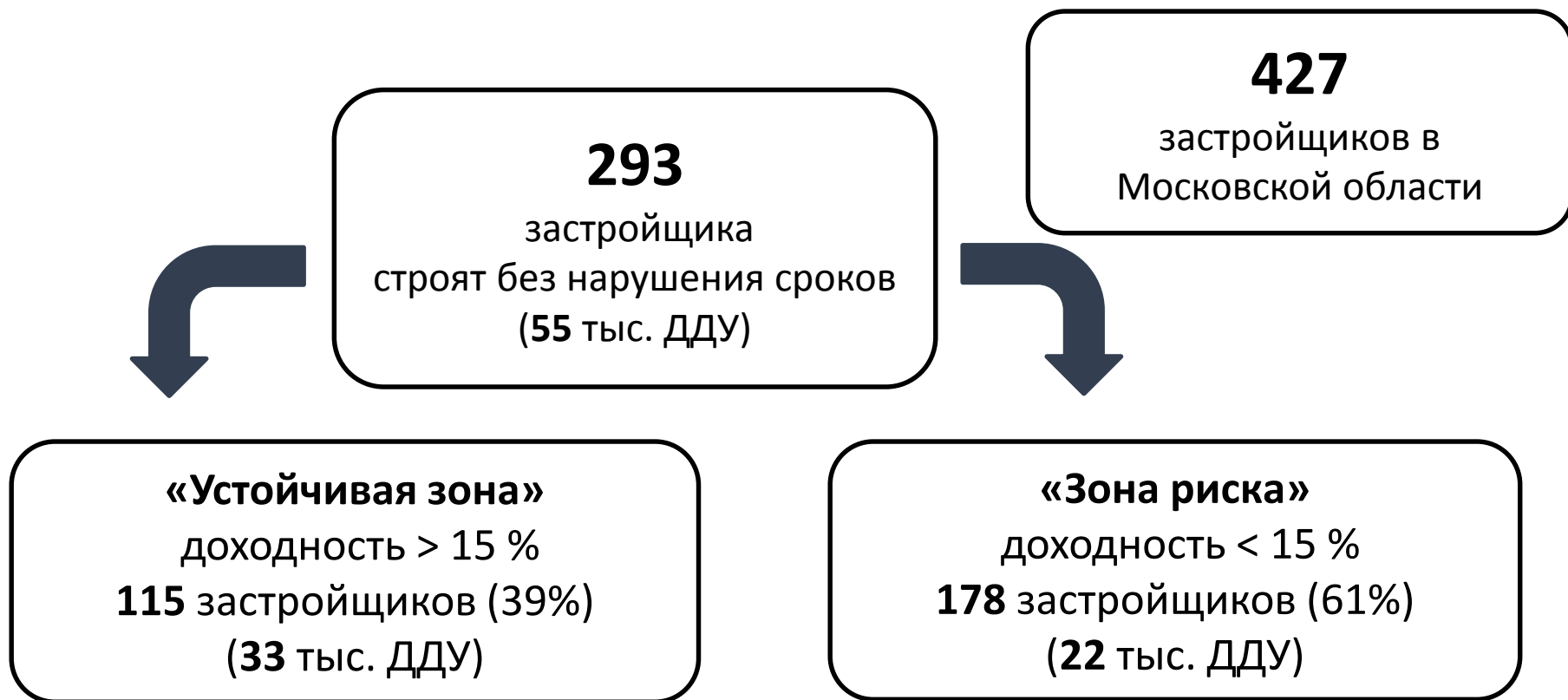
#ГДЕДЕНЬГИ☹️

В новой модели финансирования застройщикам необходимо вкладывать больше собственных средств



#БАНК ЗАСТРОЙЩИК

ЧТО ГОВОРИТ БАНК?	ЧТО ПОЛУЧАЕТ ЗАСТРОЙЩИК?
Специальная процентная ставка по кредитам с эскроу-счетами около 5% годовых (при покрытии средствами на счетах 100%)	Для застройщика это стоимость привлечения денег по ДДУ. Ведет к увеличению затрат проекта
Кредитные продукты для застройщика для оплаты собственных средств – мезонинный кредит; – кредит под будущую прибыль	Кредит для оплаты 15% от стоимости проекта (собственных средств). Ведет к увеличению затрат проекта
Льготная ипотека для покупателей	Компенсация разницы за счет застройщика. Ведет к увеличению затрат проекта
Что банк не договаривает?	Дополнительные комиссии. Ведет к увеличению затрат проекта
БАНК СТАНОВИТСЯ ОСНОВНЫМ ПОЛУЧАТЕЛЕМ МАРЖИ ПРОЕКТА	ЗАСТРОЙЩИК НЕСЕТ ВСЕ РИСКИ ПО ПРОЕКТУ



→ РИСКИ:

- ✓ Приостановление строительства
- ✓ Отказ в кредитовании

→ ПОСЛЕДСТВИЯ:

- ✓ Появление новых проблемных объектов
- ✓ Увеличение количества обманутых дольщиков

#ЖКKASKADFAMILY

Жилой комплекс «Домодедово Таун»



Жилой комплекс KASKAD Park



#ЖККАСКАДФAMILY

Жилой комплекс «Парк Апрель»



Контакты



115093, г. Москва,
1-й Щипковский пер., д. 5
тел.: +7 (495) 276-76-86
e-mail: info@kfamily.ru

WWW.KFAMILY.RU