

# Новые подходы к проектному финансированию в жилищном строительстве с использованием счетов эскроу

---

Владимир Зайцев,  
вице-президент



# «Идеальный» процесс



Дольщик

Передне  
средств  
напрямую  
застройщику



Застройщик

Финансирование  
строительства  
объекта



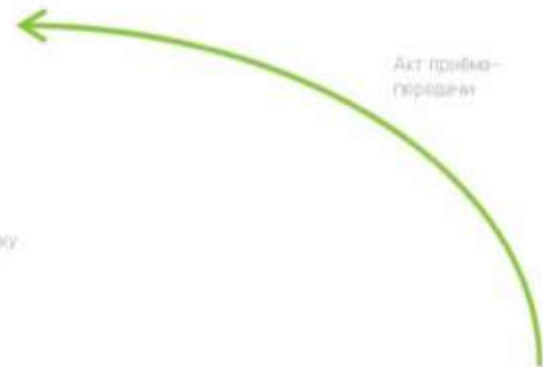
Строительство

Сдача объекта  
в эксплуатацию



Жильё

Акт приема-  
передачи



Планируемый срок строительства



# Бывает иначе...



Долящик

Передача средств напрямую застройщику



Застройщик

Финансирование строительства объектов



Строительство

Срыв сроков строительства



Страховые компании

Не обеспечивает защиту прав граждан



Федеральный бюджет

Расходы бюджета на застройку



Жильё

Акт приема-передачи



Планируемый срок строительства

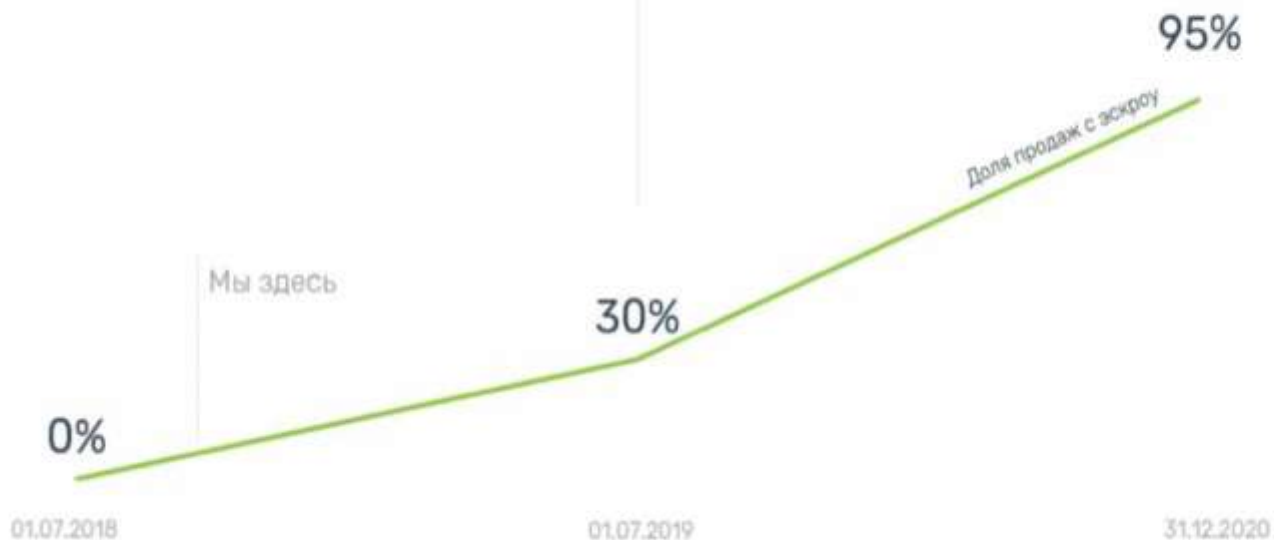


## Этап 1

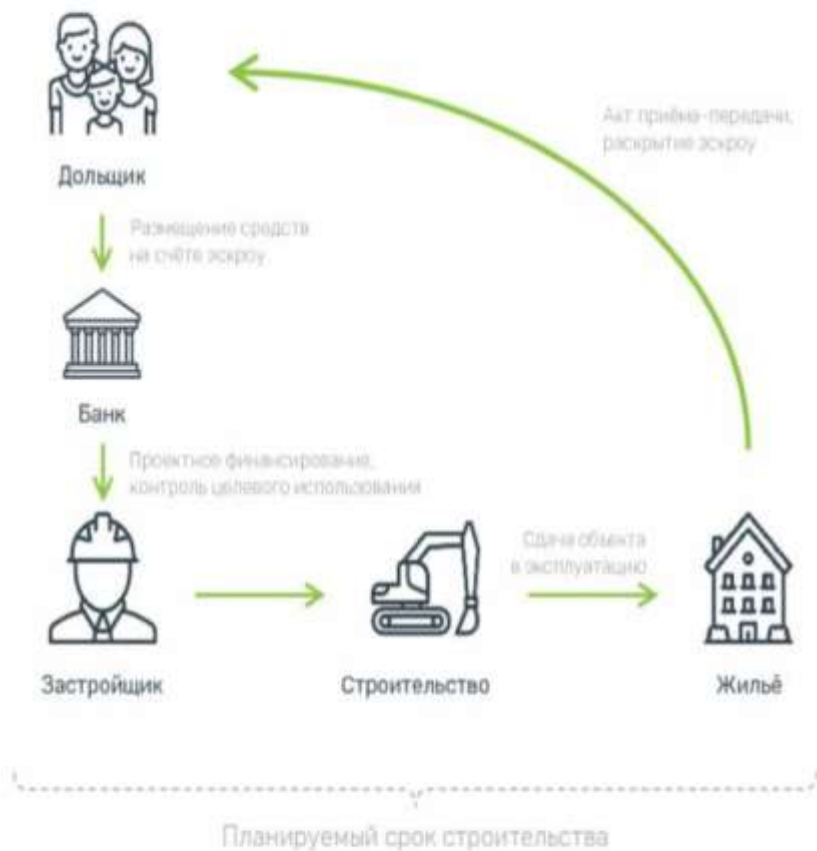
Возможно использовать «классическую» схему оплаты по ДДУ

## Этап 2

Использование механизма эскроу обязательно для проектов, где первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2019



# Дольщики не рискуют



$$\text{LLCR} = \frac{\text{Выручка от реализации квартир}}{\text{Размер кредита + Проценты}}$$

$$\text{LLCR} \leq 1,0$$

Низкий уровень  
кредитоспособности

$$1,0 < \text{LLCR} < 1,3$$

Средний уровень  
кредитоспособности

$$1,3 \leq \text{LLCR}$$

Достаточный уровень  
кредитоспособности



# Оценивается каждый проект отдельно



Крупный застройщик  
(много проектов)



Не очень крупный застройщик  
(мало проектов)



В большинстве случаев достаточно земельного участка с ИРД и РНС



Достаточно участка с ИРД и РНС



< 1,3

Доля заёмщика необходима для достижения целевого LLCR





Получить кредит смогут  
только крупные застройщики

Жесткие требования  
по доле собственных средств

Необходимо личное  
поручительство бенефициара

**Очень высокая ставка**

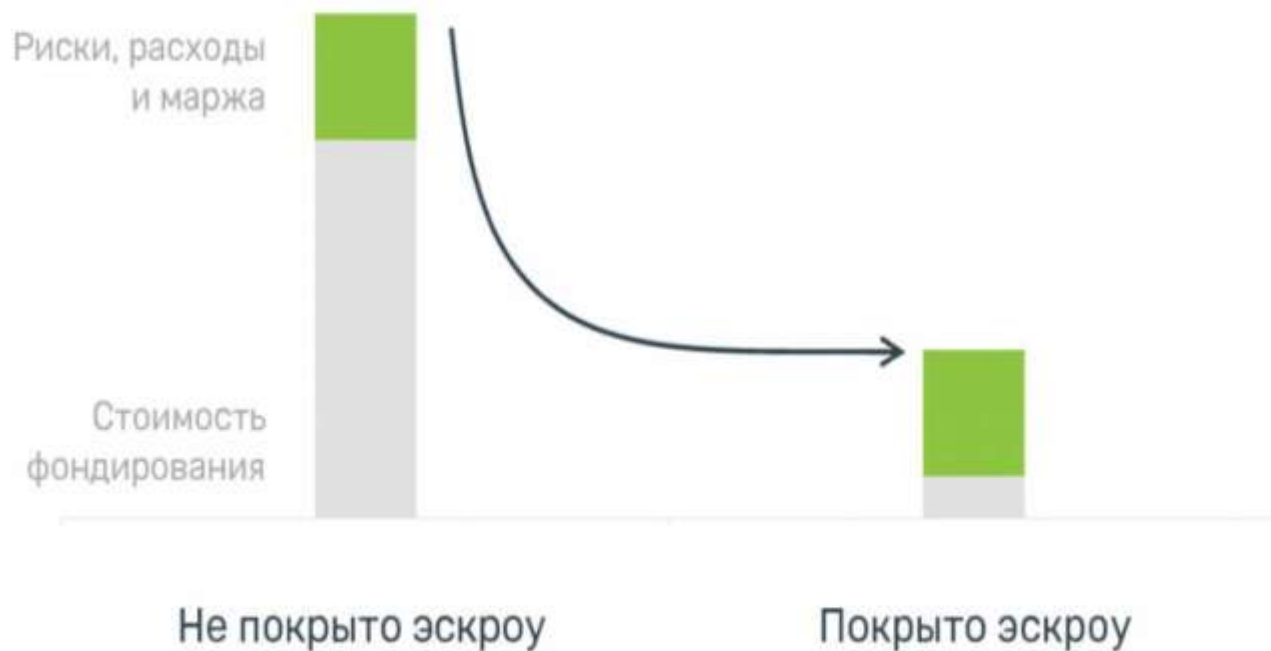
Важны показатели проекта,  
а не бизнеса

Нет требований  
по размеру доли

Нет требования  
по поручительству



# Гибкая процентная ставка

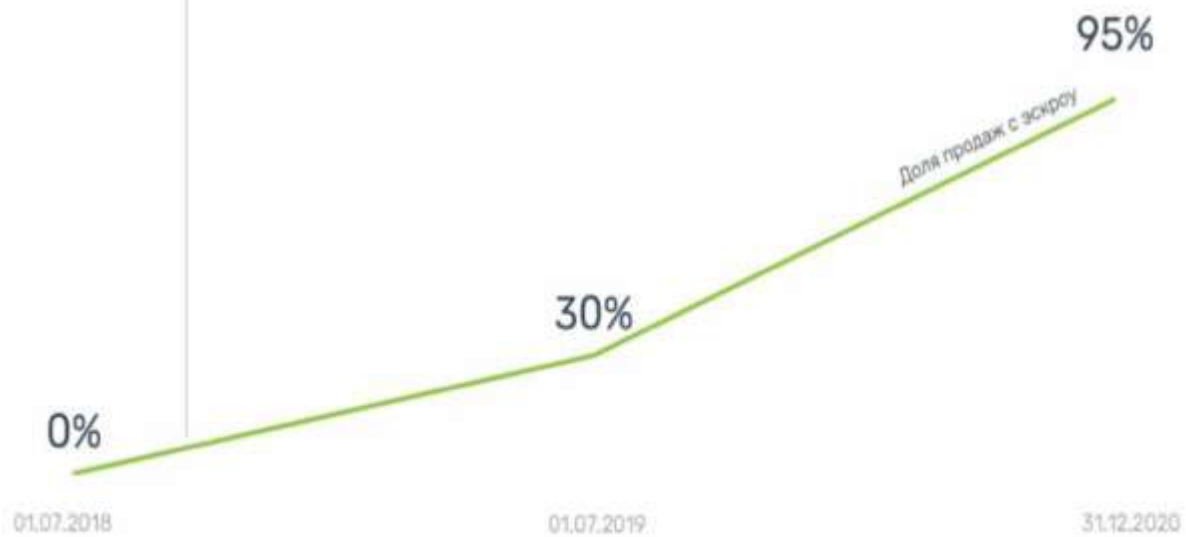


## Требования кредитного продукта

|                     |   |
|---------------------|---|
| Проект              | Земельные отношения с полной оплатой, наличие ИРД, РНС и генподряда |
| Застройщик          | Опыт от 3 лет, > 10 тыс. м <sup>2</sup>                             |
| Ставка              | Плавающая ставка. Снижение по мере заполнения счетов эскроу         |
| Собственное участие | Только затраты на ЗУ и ИРД при LLCR ≥ 1,3                           |



Сделки уже заключаются,  
причём по инициативе застройщиков



# Преимущества для застройщика

1. Достаточно средств для завершения проекта при любой ситуации на рынке
2. Увеличение доверия со стороны покупателей
3. Упрощенные требования ст. 15.4. 214-ФЗ к застройщикам и освобождение от уплаты взносов в компенсационный фонд

