

МБФН-2024

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



8-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



25-26  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

«ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ДРУГИЕ ВЫЗОВЫ,  
СТОЯЩИЕ ПЕРЕД СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ»

Ильченко Дмитрий Петрович

Исполнительный директор ГК Formula City

## Проектное финансирование в России

- Действует 1,1 млн счетов эскроу  
На сумму 6,9 трлн рублей
- Раскрыто 1,7 млн счетов эскроу  
На сумму 8,8 трлн рублей в 81 субъекте РФ

По данным Банка России на 1 августа 2024 года

## Стоимость проектного финансирования по итогам 2 квартала 2024 года\*

- Покрытие задолженности 88% +3 п. п.  
Ставка ПФ 6,9% +0,1 п. п.
- При этом в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге покрытие на конец 2к24 несколько ниже общероссийского показателя (80, 81 и 85% соответственно), что связано с большим объемом запуска новых проектов.  
В связи с этим средневзвешенная ставка ПФ в Северо-Западном ФО составила порядка 7-7,1 %
- Доля кредитов со ставкой выше 12% за 2к24 выросла на 1 п. п.,  
Это 19% портфеля проектного финансирования или ~1,4 трлн руб.
- Банк России ожидает снижение уровня покрытия и прогнозирует дальнейшее увеличение стоимости ПФ в ближайшем будущем.

\*По данным Банка России 2Q к 1Q 2024 года



## Эскроу-счета. Плюсы для покупателя

- Инструмент защиты интересов покупателей.
- Средство обеспечения прозрачности сделок.
- Возмещение по счету эскроу выплачивается в размере 100% суммы остатка на счете на дату наступления страхового случая.

## Проектное финансирование. Плюсы для застройщика

- Формирование цивилизованного рынка застройщиков, прозрачность процессов.
- Финансирование строительства вне зависимости от продаж и других обстоятельств.
- Возможность снизить процентную ставку при хорошем темпе продаж.



## Минусы для застройщика

Проектное финансирование формирует зависимость девелопера от банка.

- Усложнился документооборот.
- Выросли трудозатраты.
- Ужесточились требования к IT-инфраструктуре застройщика.
- Сложности при покупке ЗУ.
- Сложности в текущих платежах.
- Снижение инвестиционных показателей проекта.



## Что плохо для клиента

- Заметное удорожание жилья в новостройках.
- При покупке квартиры в ипотеку выплаченные банку проценты за время постройки дома — расходы покупателя, которые он вернуть не сможет.



## Ложка меда в бочку дегтя девелопера

- Конкуренция за клиентов-застройщиков.
- Рост профессионализма и квалификации банков в вопросах строительства и проектного финансирования.
- Тенденция к упрощению процедур.



МБФН-2024

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



8-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



25-26  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

# A posse ad esse

(От возможного – к реальному)