

Города будущего  
для людей настоящего



**Конференция** «Массовое жилищное строительство: закон и рынок»

**Тема:** «Экономические бизнес-модели при реализации объектов недвижимости через эскроу-счета»

**Докладчик:** **ГРУДИН ЮРИЙ ЮРЬЕВИЧ**

Генеральный директор компании FORMULA CITY

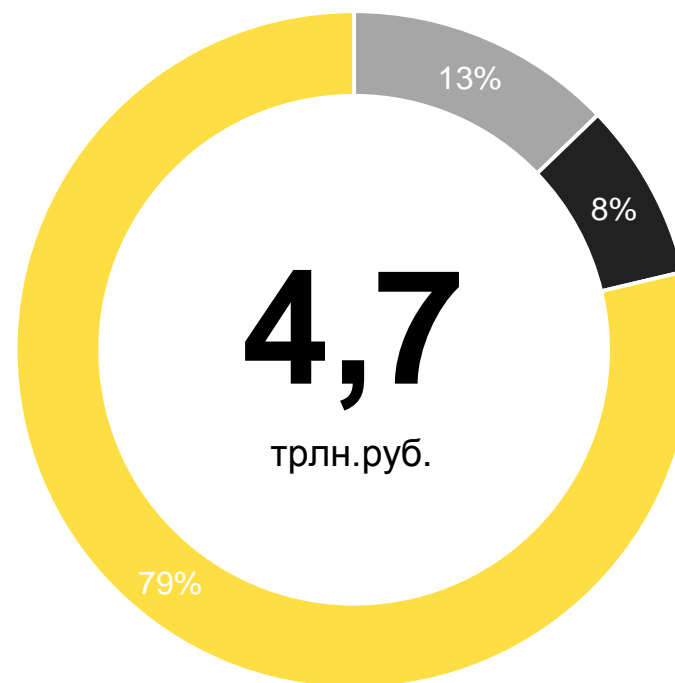
09.10.19 Санкт-Петербургский Жилищный Конгресс

**Мы здесь, чтобы создать партнерство,  
которого требуют от нас  
вызовы нового времени**

**К 2020 году средства дольщиков должны быть замещены кредитами банков\***

Средства  
ДОЛЬЩИКОВ

**3,7**  
трлн.руб.



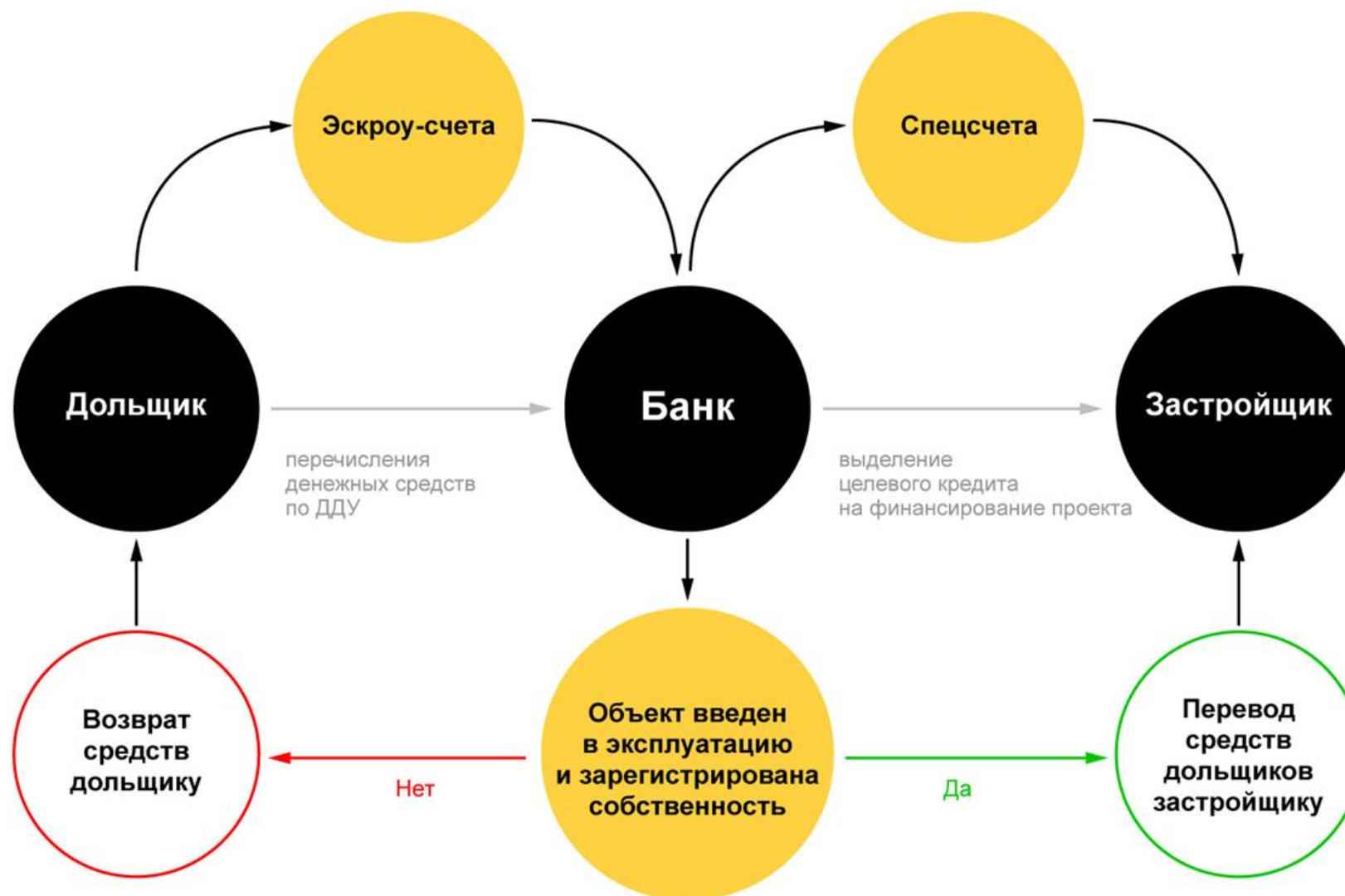
■ Банки ■ Застройщики ■ Дольщики

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

## В новой модели финансирования застройщикам необходимо вкладывать больше собственных средств\*



## Схема сделок с новостройками через эскроу



## Новые вызовы для отрасли

**Риски:**  
получение разрешения на строительство

**Причины и последствия:**  
Ужесточение норм ПЗЗ и генплана

**Риски:** задержка сдачи в эксплуатацию объекта более чем на 3 месяца

**Причины и последствия:**

- Отказ ФРС регистрировать собственность
- Отказ выдачи ЗОС по другим объектам строительства

**Риски:**  
получение проектного кредита

**Причины и последствия:**  
Ужесточение требований к финансовым параметрам проекта со стороны ЦБ

**Риски:**  
остановка текущего проектного финансирования

**Причины и последствия:**  
Высокая степень контроля со стороны Банка

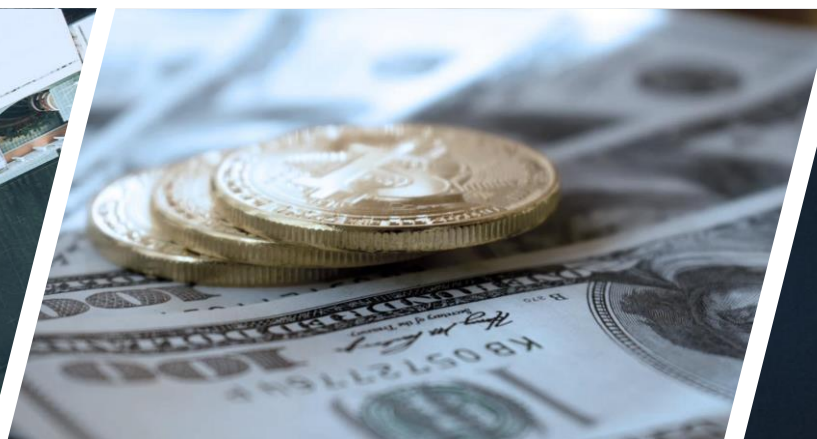
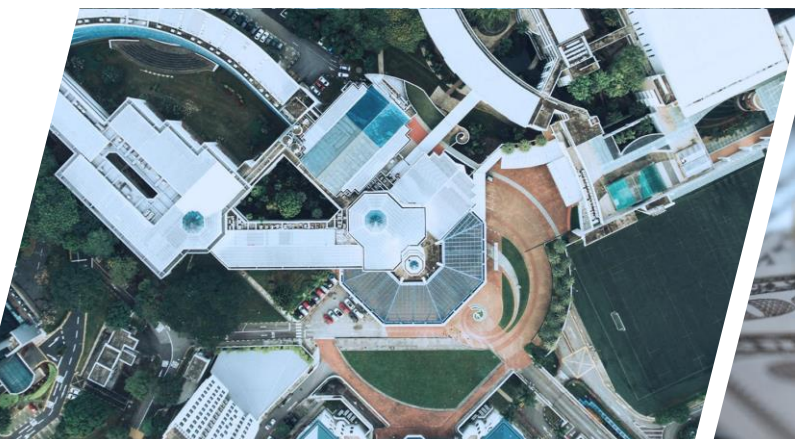
**Риски:**  
задержка передачи дольщикам более чем на 6 месяцев по первой проектной декларации

**Причины и последствия:**

- Возврат средств с эскроу-счетов дольщикам
- Дофинансирование объекта средствами банка



## Как это скажется на игроках



### Лендлорды

- Снижение стоимости земельных активов, вовлечение их в реализацию проекта до его полной реализации.
- Распределение результата после полной реализации проекта.

### Банки

- Решение вопросов с обманутыми дольщиками становится компетенцией банков.
- Необходимость оперативного усиленного контроля.
- Понимание реального хода строительства.
- Анализ большого количества девелоперских проектов и их оценка при решении о выдачи проектного кредита.

### Инвесторы

- Ужесточения требований к реализации проекта усиливает риски невозвратности инвестиций и получения ожидаемой прибыли.

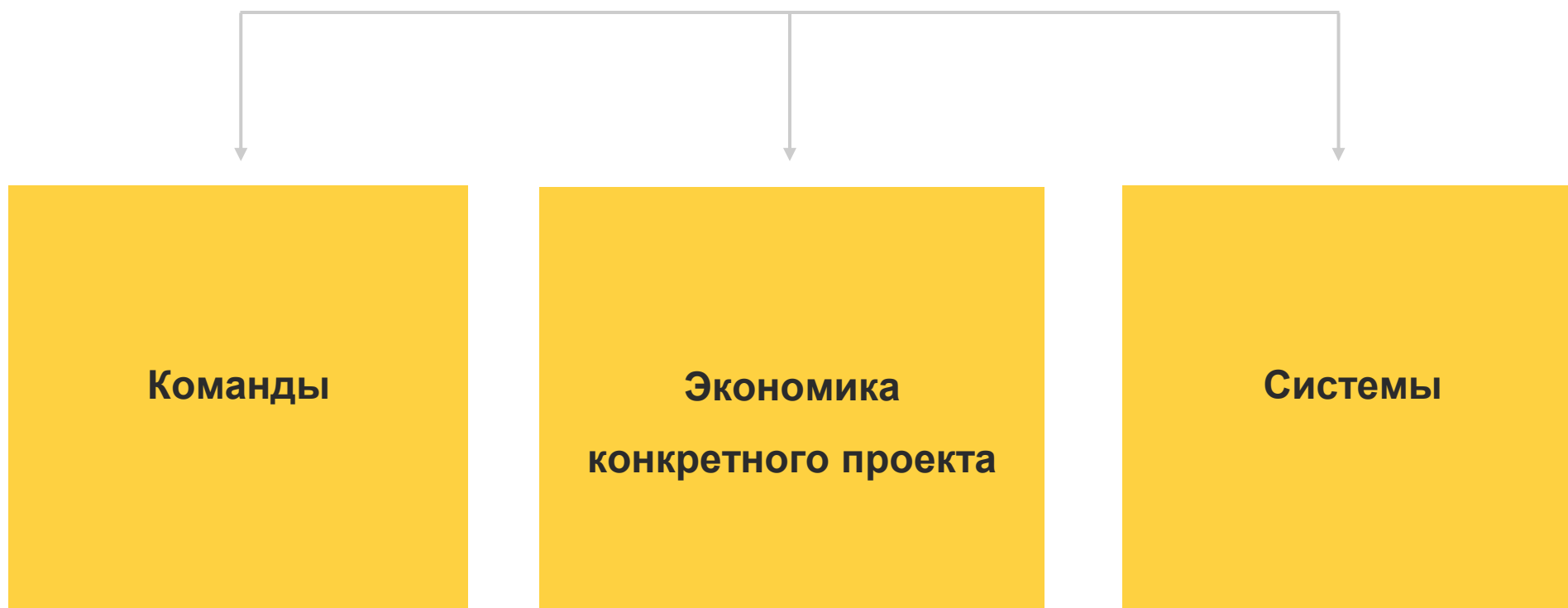
# Компетенции и системы для девелопера в новых условиях





# Выводы

## Кто станет лидером?





Санкт-Петербург,  
ул. Восстания, 6а

info@formcity.ru  
+7 (812) 777 76 76  
formcity.ru

**ГРУДИН  
ЮРИЙ ЮРЬЕВИЧ**

Генеральный директор  
компании FORMULA CITY