

ИТОГИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ МЕХАНИЗМОВ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

И.В. Косолапов, СФО

декабрь 2021

ГРУППА «ЭТАЛОН» В ЦИФРАХ

ОДНА ИЗ СТАРЕЙШИХ
КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ

>30 лет

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В
МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

БОГАТЫЙ ОПЫТ
РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ

>7 млн
кв.м

ВВЕДЕННОЙ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
НЕДВИЖИМОСТИ С МОМЕНТА
ОСНОВАНИЯ

НАДЕЖНЫЙ
ДЕВЕЛОПЕР

#2

В РЕЙТИНГЕ FORBES RUSSIA 2019

ВЫСШИЙ БАЛЛ КАЧЕСТВА

5 из 5

ПО ОЦЕНКЕ ЕДИНОГО РЕСУРСА
ЗАСТРОЙЩИКОВ (ЕРЗ)

СИЛЬНЫЕ ПОЗИЦИИ В
МОСКВЕ И САНКТ-
ПЕТЕРБУРГЕ

ТОП 9

ИЗ ТОП 9 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО
ПРОДАЖАМ ПЕРВИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В 2020⁽¹⁾

ОДИН ИЗ
КРУПНЕЙШИХ
ДЕВЕЛОПЕРОВ В
РОССИИ

#6

ИЗ 6 КРУПНЕЙШИХ
ДЕВЕЛОПЕРОВ В РОССИИ В
РЕЙТИНГЕ FORBES RUSSIA 2020

ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ
РЕГИОНАЛЬНЫХ СЕТЕЙ
ПРОДАЖ

59 ГОРОДОВ

ПОКРЫТО СЕТЬЮ ПРОДАЖ
ГРУППЫ

ЦЕПОЧКА СОЗДАНИЯ
ЦЕННОСТИ ПОЛНОГО
ЦИКЛА

ИНТЕГРИРОВАННАЯ
БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

ОТ ПОКУПКИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДО ДЕВЕЛОПМЕНТА И
УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

⁽¹⁾ По оценке ДОМ.РФ.

ИТОГИ ПЕРЕХОДА НА СОВРЕМЕННЫЙ МЕХАНИЗМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

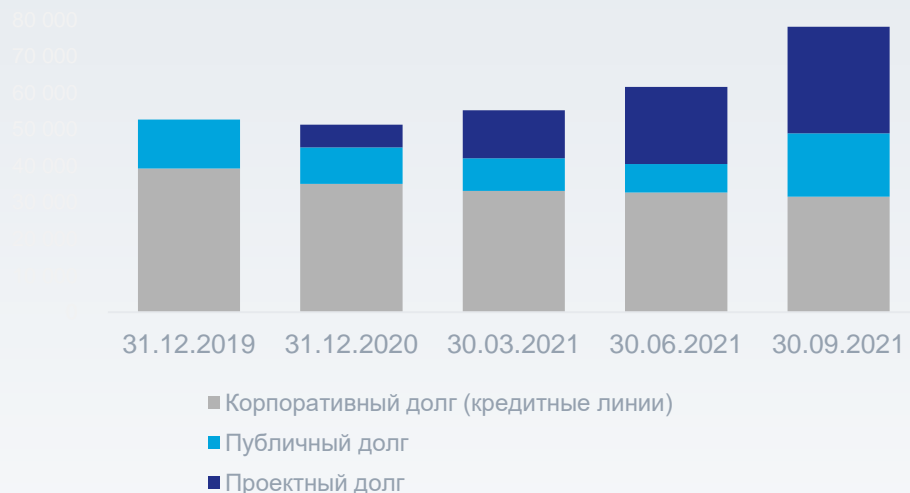
- ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ПРОРАБОТКИ И УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ НА ВСЕХ СТАДИЯХ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ
- ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ, СНИЖЕНИЕ РИСКОВ ЗАДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПРИЧИНЕ НЕДОСТАТОЧНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ
- ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ КАПИТАЛА ДЛЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА С КАЧЕСТВЕННЫМ ПОРТФЕЛЕМ ПРОЕКТОВ И ВЫСОКИМ УРОВНЕМ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ. РАЗВИТИЕ НОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ КРЕДИТОВАНИЯ, УЧИТЫВАЮЩИХ ОТРАСЛЕВУЮ СПЕЦИФИКУ (МЕЗОНИННЫЕ КРЕДИТЫ И БРИДЖ-КРЕДИТЫ, КОНВЕРТИРУЕМЫЕ В ПРОЕКТНЫЙ ДОЛГ)
- СОХРАНЕНИЕ ПРИЕМЛЕМОЙ ВЕЛИЧИНЫ ФИНАНСОВОЙ НАГРУЗКИ НА ЗАСТРОЙЩИКОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ СУЩЕСТВЕННОГО СНИЖЕНИЯ СТАВКИ ПО ПРОЕКТНОМУ ДОЛГУ ПРИ НАКОПЛЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ
- ЗАЩИТА ИНВЕСТИЦИЙ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СНИЖЕНИЕ РИСКОВ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ И РЕПУТАЦИОННЫХ РИСКОВ ОТРАСЛИ. РОСТ СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ
- РОСТ ОБЩЕГО УРОВНЯ ОРГАНИЗОВАННОСТИ И ДИСЦИПЛИНЫ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, ПОВЫШЕНИЕ СОГЛАСОВАННОСТИ ДЕЙСТВИЙ ЗАСТРОЙЩИКОВ, КРЕДИТУЮЩИХ БАНКОВ И ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ

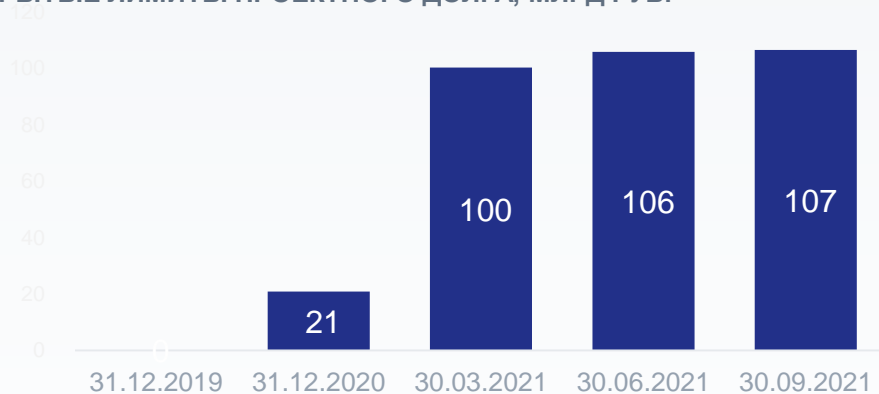


РАЗВИТИЕ ИНСТРУМЕНТОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ В 2020 – 2021 ГГ.

СТРУКТУРА ДОЛГА КОМПАНИИ



ОТКРЫТЫЕ ЛИМИТЫ ПРОЕКТНОГО ДОЛГА, МЛРД РУБ.



- ЗА 2 ГОДА КОМПАНИЯМИ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» ОТКРЫТЫ 16 КРЕДИТНЫХ ЛИНИЙ ДОЛГОВОГО ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ С СУММАРНЫМ ЛИМИТОМ БОЛЕЕ 100 МЛРД РУБ.
- ОБЩАЯ СТРУКТУРА ДОЛГА КОМПАНИИ СМЕЩАЕТСЯ В СТОРОНУ РОСТА ДОЛЕЙ ПУБЛИЧНОГО И ПРОЕКТНОГО ДОЛГА
- ПРОЕКТНЫЙ ДОЛГ СТАНОВИТСЯ КЛЮЧЕВЫМ ИСТОЧНИКОМ ДОЛГОВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ПО МЕРЕ НАРАЩИВАНИЯ ПОРТФЕЛЯ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ
- ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ ПОКРЫТИЯ ПРОЕКТНОГО ДОЛГА ОСТАТКАМИ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ ОБЕСПЕЧИВАЕТ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОЛГА ДЛЯ КОМПАНИИ И МИНИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА ДЛЯ КРЕДИТУЮЩЕГО БАНКА

СТРУКТУРА ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ НА РАЗНЫХ СТАДИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



* НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТНЫЙ ДОЛГ МОЖЕТ БЫТЬ КОНВЕРТИРОВАНО ДО 100% РАНЕЕ ПРИВЛЕЧЕННОГО ДОЛГА ПРИ УСЛОВИИ СОХРАНЕНИЯ ТРЕБУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ И РИСКОВ ПРОЕКТА

** В РЯДЕ СЛУЧАЕВ ВОЗМОЖНЫ ВАРИАНТЫ СНИЖЕНИЯ СОБСТВЕННОГО УЧАСТИЯ ЧЕРЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РЕГРЕССА НА ДРУГОЙ УСПЕШНЫЙ ПРОЕКТ ГРУППЫ НАХОДЯЩИЙСЯ НА БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ (КАК ПРАВИЛО, В ФОРМЕ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА ПРОЕКТА)

НАПРАВЛЕНИЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

НАПРАВЛЕНИЕ	КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ
<ul style="list-style-type: none">• СТИМУЛИРОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ЖИТЕЛЯМИ РЕГИОНОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ СУБСИДИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК)	РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ, СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ РАСШИРЕНИЯ В РЕГИОНАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КРУПНЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ
<ul style="list-style-type: none">• РАСШИРЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЛИГАЦИЙ	ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРИЕМЛЕМЫХ УСЛОВИЙ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ
<ul style="list-style-type: none">• ПРОГРАММЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (В ТОМ ЧИСЛЕ СОФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ, СУБСИДИРОВАНИЕ СТАВОК ПО КРЕДИТАМ)	ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ, ВКЛЮЧАЮЩИХ ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, СТИМУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ К СОЗДАНИЮ СРЕДЫ КОМФОРТНОГО ПРОЖИВАНИЯ
<ul style="list-style-type: none">• РАСШИРЕНИЕ СПЕКТРА ИНСТРУМЕНТОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НА РАННИХ СТАДИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ	ПОВЫШЕНИЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, ПРЕДПОЛАГАЮЩИХ ДОСТАТОЧНО ДЛИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС ОФОРМЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И ОГРАНИЧЕННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ АКТИВАМИ ПРОЕКТА НА РАННИХ СТАДИЯХ
<ul style="list-style-type: none">• РАСШИРЕНИЕ ДОПУСТИМЫХ УСЛОВИЙ ОПЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИОБРЕТАЕМОЙ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ	УВЕЛИЧЕНИЕ ГИБКОСТИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ С ПОКУПАТЕЛЯМИ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОЛУЧЕНИЕ ИНСТРУМЕНТА СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА В ПЕРИОДЫ СНИЖЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПУТЕМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЯМ ДЛИННЫХ РАССРОЧЕК

ЭТАЛОН

