

# Деньги любят счет

Особенно если это счет эскроу

Прошло уже полтора года с момента, когда в силу вступил закон о привлечении денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства только с использованием счетов эскроу. За это время 40% застройщиков России перешли на работу по такой системе. Более того, на середину октября 2020 года по новой схеме строится около 42 млн кв. метров жилья, что составляет почти 50% от всего объема возводимых в стране многоквартирных домов (98,6 млн кв. метров).



**Покупатели в безопасности.** С 1 июля 2019 года застройщики страны лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Теперь средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, а само строительство ведется за счет кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию и

регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности на первую квартиру. Первый год работы по такой схеме можно назвать трудным, но продуктивным. Покупатели жилья, тщательно изучив нововведения, почувствовали себя в безопасности и с куда большей охотой стали заключать сделки. С момента старта реформы ДОМ.РФ провел два детальных исследования отношения россиян к изменениям. С сентября 2019 года по август 2020-го почти в два раза — до 60% — выросла осведомленность населения о тонкостях проектного финансирования. Около 80% опрошенных оценивают реформу положительно, и 77% согласны с тем, что риски покупателей теперь снижены. Согласно проектным декларациям, размещенным застройщиками в Единой информационной

системе жилищного строительства, по итогам II квартала 2020 года из каждой тысячи квадратных метров строящегося в России многоквартирного жилья продано 443 кв. метров. Для сравнения: по итогам I квартала 2020 года этот показатель был равен 416 кв. метров, по итогам IV квартала 2019 года — 395 кв. метров. Рост очевиден. Именно переход жилищного строительства на проектное финансирование стал опорой для стабильности отрасли в кризисный период, совместно, конечно, с такой мерой поддержки, как программа субсидирования ставки по ипотеке до уровня не выше 6,5% годовых. Финансирование строительства в рамках новой схемы осуществляется не за счет выручки от продаж, а за счет собственных средств и ранее одобренной кредитной линии,



Динамику перехода отрасли на проектное финансирование смотрите здесь



# 80%

россиян оценивают переход на эскроу-счета положительно.

у девелоперов не возникает риска кассовых разрывов и приостановки строительства. Это приводит к повышению спроса со стороны покупателей, так как им гарантировано своевременное завершение строительства домов и сохранность денежных средств, что является одним из важнейших факторов принятия решения о приобретении квартиры на стадии строительства. В первом полугодии 2020 года доля проектов с использованием счетов эскроу выросла на 10 п. п. и по состоянию на 1 июля составила 35%. Годом ранее, на 1 июля 2019 года, она находилась на уровне 4%. За первый год работы системы проектного финансирования ни один дом, который начал строиться по новому механизму, не был признан проблемным.

**Выводы сделаны.** В начале перехода на эскроу-счета со сложностями столкнулись именно строительные компании. Однако изменить свои бизнес-модели и усовершенствовать процессы отчетности во многом помогло сотрудничество с банками, которое часть девелоперов начала заблаговременно.

«Мы перестраивались на новую схему финансирования строительства в рабочем порядке и начали заранее. Поэтому, когда реформа только набирала обороты, у нас уже был результат. На встрече с президентом Владимиром Путиным в сентябре 2019 года глава Банка России Эльвира Набиуллина озвучила объем выданных в рамках проектного финансирования кредитов — 306 млрд рублей. Из них более 40 млрд руб. приходилось на нас. У «ИНТЕКО» уже тогда около

75% портфеля проектов реализовывалось через механизмы эскроу-счетов», — прокомментировал президент «ИНТЕКО» **Александр Николаев**. По его мнению, новая финансовая модель стимулирует девелоперов строить и продавать жилье быстрее, чтобы не переплачивать по кредиту и получить доступ к деньгам на счетах эскроу. В 2019 году объем ввода по всем проектам группы «ИНТЕКО» составил около 250 тыс. кв. метров, ориентир на 2020 год остается на том же уровне.

«В целом же в отрасли с введением таких счетов выросла надежность участия в строительстве для покупателей: у девелопера нет доступа к деньгам, в случае проблем у застройщика деньги возвращаются покупателям, потому что они застрахованы на сумму до 10 млн руб. Для поддержки новой схемы действует программа государственного субсидирования ставки по ипотеке. Для девелоперов и покупателей это положительные моменты. Неоднозначные последствия могут возникнуть в связи с тем, что не все компании могут быстро перестроиться на проектное финансирование. Это означает замедление темпов строительства. Снижение объема предложения способствует росту цен. По данным Банка России на 1 сентября этого года, объем кредитования проектов, реализуемых с использованием эскроу-счетов, составил 1,8 трлн руб. — это в шесть раз больше, чем год назад. Застройщикам и банкам следует продолжать диалог, чтобы условия получения проектного финансирования, которое теперь нам так необходимо, стали понятными

обеим сторонам. Пока некоторые банки перестраховываются и придерживаются жестких правил в отношении потенциальных заемщиков. Эффективная поддержка со стороны государства уже есть. В частности, программа субсидированной ипотеки с высокой степенью вероятности будет продлена», — подчеркнул Александр Николаев.

Одним из первых в отрасли переход на использование эскроу-счетов осуществил и «ПИК», произошло это в 2018 году. «Дмитровский парк» стал первым проектом компании, который начал реализовываться в рамках нововведений в ФЗ-214. «На этом пилотном проекте мы настроили бизнес-процессы и системы компании таким образом, чтобы обеспечить бесперебойную работу механизмов проектного финансирования и новых форм расчетов с нашими покупателями. Сегодня мы можем сказать, что переход на новую систему прошел успешно — совместно с Банком ВТБ мы выстроили эффективный и прозрачный формат взаимодействия со всеми сторонами», — сказал президент ГК «ПИК» **Сергей Гордеев**. Неудивительно, что при таком подходе «ПИК» сегодня является лидером среди застройщиков России, возводящих жилье в рамках проектного финансирования.

По оценке специалистов ГК «Первый Трест», несмотря на то, что программа действует уже больше года, отрасль строительства до сих пор находится в переходном периоде. На рынке недвижимости еще достаточно много проектов, строительство которых завершается по старой схеме, и полный переход на проектное финансирование отрасль ожидает после 2021 года. Как сообщила журналу пресс-служба ГК «Первый Трест», на данный момент компанией возводятся 7 жилых комплексов, 2 из которых строятся в рамках проектного финансирования. Это ЖК Grand & Grand и первая очередь ЖК «Новатор». В общей структуре предложений компании эти объекты занимают 88% по количеству квартир и 91% по объему кв. метров.

40%

застройщиков России уже работают по схеме проектного финансирования.

## За первый год работы системы проектного финансирования ни один дом, который начал строиться по новому механизму, не был признан проблемным.

«В настоящее время в наиболее выгодном устойчивом положении находятся крупные федеральные девелоперы, у которых имеется достаточный опыт работы с банками в привлечении заемных средств, а также репутация крупных игроков на рынке недвижимости. Запустив уже 2 ЖК с использованием программы проектного финансирования, мы видим высокую готовность банков к диалогу. Но несмотря на готовность банков и застройщиков к диалогу, остается ряд организационно-правовых вопросов, которые напрямую влияют на планомерный переход застройщиков на новые правила работы. Например, одной из распространенных проблем является то, что банки предоставляют возможность раскрытия счетов эскроу только по факту завершения строительства всего комплекса, в связи с чем застройщик не может осуществлять экономию за счет строительства части комплекса на собственные средства с уже ранее введенных секций. Еще есть дополнительные финансовые издержки в виде комиссий за аккредитив, за выдачу, банковское сопровождение и за невыборку кредитных средств,

которые впоследствии ложатся на участников долевого строительства. В этом случае помощь застройщикам в снижении реальных расходов в ходе строительства, связанных с обслуживанием в финансируемом банке, может привести к снижению себестоимости, а в конечном счете и к стоимости жилья в РФ. Программа проектного финансирования была разработана для обеспечения безопасности дольщиков благодаря банковскому надзору, контролирующему уровень кредитоспособности застройщика при использовании счетов эскроу и в качестве меры поддержки благонадежных девелоперов на этапе строительства объекта. И мы оценили все преимущества этой реформы», — отметили в ГК «Первый Трест».

С тем, что правительство выбрало правильное направление развития, сделав

ставку на счета эскроу, согласен и директор ООО «Софт-Недвижимость» **Александр Перельман**. «Если госполитика продолжит стимулировать жилищное строительство и ипотеки, то отрасль сможет справиться с поставленными задачами по достижению национальных показателей. «Тем не менее с введением эскроу-счетов традиционные проблемы с нарушением сроков строительства, недостаточным количеством средств никуда не денутся. Я считаю, что 95% застройщиков, которые подводят своих дольщиков, просто не умеют грамотно считать. Но количество этих проблем сократится. Ведь контролирующими институтами работы со счетами эскроу стали банки. В наших реалиях только такие активные игроки справятся с контролем финансирования, смогут гасить возникающие проблемы и даже пресекать их на ранней стадии», — отметил он.

**Дальше — больше.** Успех схемы располагает к ее дальнейшему развитию. Важной вехой стала инициатива ДОМ.РФ по подготовке специалистов проектного финансирования в рамках собственной образовательной программы «Проект. Ф». Первыми выпускниками в октябре 2020

2,5 тыс. претендентов, пожелавших овладеть компетенциями в новой для нашей страны профессии. Но в данном случае главное — начать.

«Я рад, что вы успешно прошли программу обучения. Знаю, это было непросто. Но сегодня вы можете влиять на совершенствование процессов в финансовом и строительных секторах, становитесь лидерами этих процессов, в том числе в регионах. А те знания и навыки, которые вы получили за время обучения, позволяют качественно выполнять задачи на благо граждан России», — подчеркнул *генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко*.

Более того, в ближайшее время схема станет еще крепче.

«В регионах есть проекты, которые достойны получить проектное финансирование, но имеют низкую рентабельность. В скором времени начнет действовать еще один механизм — субсидирование ставки для низкомаржинальных проектов при получении проектного финансирования, в которых рентабельность не превышает 15%. Нормативно-правовая база уже сформирована, правительство перераспределяет бюджетные средства на эту программу. Готовили мы ее совместно с ЦБ РФ, со Сбербанком России. Количество средств в программе, конечно, пока не сможет охватывать абсолютно все низкомаржинальные проекты, но, надеюсь, первые результаты покажут необходимость и пользу этой меры поддержки», — заявил *замглавы Минстроя России Никита Стасишин*.

В свою очередь, *заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов* отметил, что крупнейший банк страны считает своей обязанностью и даже миссией принимать активное участие в разработке законодательных инициатив в отрасли жилой недвижимости и внимательно следить за их реализацией, так как жилье — одна из основ социальной стабильности государства. Сбербанк сегодня занимает 2/3 рынка по количеству заключенных договоров на проектное финансирование с эскроу. «Наш кредитный портфель застройщиков по состоянию на 1 сентября 2020 года составляет 675 млрд рублей, из них доля проектов с эскроу — 62%, и рост этого сегмента с прошлого года беспрецедентный — в начале 2019-го эта доля была всего 14%. Эти цифры доказывают успешную реализацию государственного курса на массовый переход к безопасному и эффективному механизму сделок с применением эскроу-счетов», — подчеркнул он. ||

# 5 банков-лидеров по переходу на счета эскроу По данным ДОМ.РФ на 13.10.2020 г.

Название банка	Количество домов	Площадь, тыс. кв. м	Застройщики
ПАО «Сбербанк»	2 618	24 605	1 107
Банк ВТБ (ПАО)	404	5 009	174
АО «Банк ДОМ.РФ»	380	4 580	192
ПАО «Банк «ФК Открытие»	175	1 665	56
АО «Россельхозбанк»	95	1 340	19

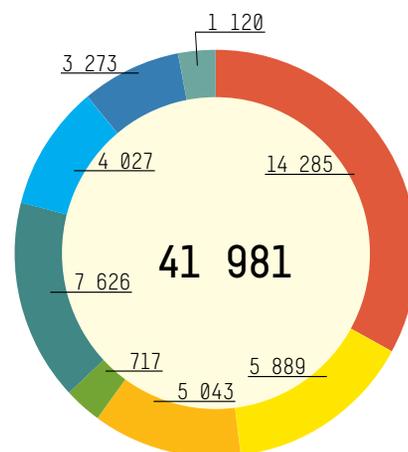
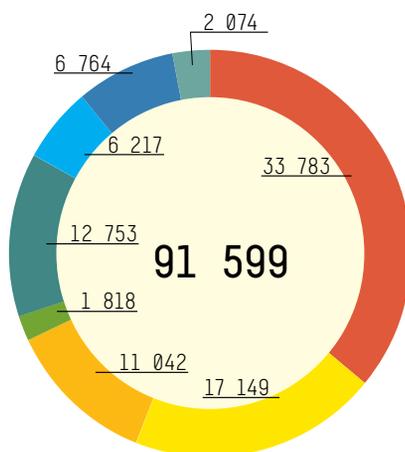
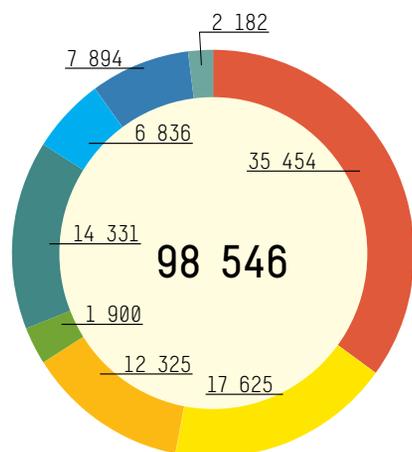
## Долевое строительство жилья по федеральным округам РФ, в том числе на основе проектного финансирования с использованием счетов эскроу

РФ ЦФО СЗФО ЮФО СКФО ПФО УФО СФО ДФО

Строится застройщиками – юридическими лицами, тыс. кв. м

Из них с правом привлечения средств дольщиков в рамках ФЗ №214, тыс. кв. м

В том числе предусмотрено использование счетов эскроу, тыс. кв. м



## 10 крупнейших застройщиков, возводящих жилье с использованием счетов эскроу

