



Банк высокой культуры

**Что нам Стоит дом построить?
(тенденции текущего года)**

Ганина Екатерина
Старший вице-президент-директор
Департамента отрасли строительного
комплекса и недвижимости
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
16.10.2020

-
1. Девять месяцев 2020г. – **увеличение доли проектов с эскроу** с 8% до 42% при одновременном росте цен: с начала года – на **12,5%** (Санкт-Петербург).
 2. 2020-2022г. – **завершение** значительной доли проектов, реализуемых **без эскроу** (по проектам с несколькими очередями этот срок продлится до 2024 года).

-
3. Сохраняется практика привлечения Облигационных займов на материнские структуры на цели, преимущественно, приобретения новых земельных активов.

*Существенную долю в небольших объемах займов начинают занимать **физические лица – инвесторы** на фоне снижения доходности традиционных инструментов.*

4. Приобретает популярность Мезонинное финансирование через капитал на фоне сокращения регулярных источников обслуживания долга.

5. **Коллизия с Debt/Ebitda** – привычная практика формирования показателя при растущих объемах эскроу перестает отражать реальную картину.

-
6. **Снижение Ключевой ставки ЦБ РФ – позитивный фактор для ценообразования, но одновременно с этим нивелируется смысл существенного превышения остатков на эскроу над ссудной задолженностью.**
 7. Не реализовалось ожидание изменения структуры себестоимости строительства в части снижения доли расходов на приобретение земли.
 8. Ограниченная платёжеспособность населения на фоне роста цен ->
-> кратная зависимость успешности проекта от локации, качества предложения, темпов строительства, класса объекта.

Вынужденный возврат к формированию Застройщиками собственных Генподрядной структуры и Службы Заказчика в связи с ограниченным качественным предложением рынка.

-
9. На фоне сокращения числа новых РИС за каждый новый проект наблюдается **Активная конкуренция банков-кредиторов**, что оптимизирует для застройщика ценовую политику и аппетит кредиторов (Санкт-Петербург).
 10. **Активность инвесторов / ЗПИФ**: предложение **Оптовых сделок** собственно инвестиционных или в формате сделок РЕПО.
 11. Первые сделки **Build To Suit** коммерческой недвижимости.



Банк высокой культуры

Благодарим за внимание!

Малоохтинский пр., 64
Санкт-Петербург, 195112, Россия

тел.: 8 /812/ 329 5050
тел.: 8 /800/ 555 5050