

Проблематика оценки земельных участков для целей строительства с применением счетов ЭСКРОУ

A

**Прямо
к цели**

Декабрь 2019

Вводная информация

Проектное финансирование жилищного строительства с применением ЭСКРОУ счетов – наиболее актуальная на сегодня тема в строительстве и банковской сфере.

Ключевые тезисы:

- *Большинство застройщиков не умеют работать с банками. Около 70% застройщиков не привлекали ранее кредитные средства при строительстве в логике ДДУ.*
- Банки не имеют опыта массового кредитования застройщиков в необходимых объемах. При этом, решение о кредитовании необходимо принимать в максимально сжатые сроки.
- Ответственность за строительство разделена между банком и застройщиком 50/50. Банкам необходимо осваивать новую квалификацию.
- Размытая карта рисков (тех. аудит не панацея).
- Оценка земли осуществляется как фактор собственного участия застройщика в финансировании строительства.



Ключевая проблематика

Классическая
Модель расчета
ДДУ/ЭСКРОУ



Денежный поток по ЭСКРОУ схеме имеет положительную величину только после ввода в эксплуатацию объекта. Перемещение основного денежного потока на «последний» и его дисконтирование приводит к значительному снижению стоимости з/у по сравнению с дисконтированием потоков в логике ДДУ (разница в цене от 30% до 50% и более, вплоть до отрицательных величин).



/// Как выходить из возникшей ситуации?

/// Как оценивать землю в логике ЭСКРОУ?

/// Строительство не эффективно или модель не отражает действительности?



Методика расчета

Инвестиционная модель расчета ЭСКРОУ



Для расчета стоимости земли в логике ЭСКРОУ предлагается этап строительства приравнять к инвест. фазе, а дисконтирование будущего потока осуществлять первым периодом. При этом, в расходах необходимо учитывать процент за пользование кредитом.



Риски банка при применении модели

- Модель может не отражать реальной стоимости земли на несформированных рынках в различных регионах РФ.
- Стоимость земли по которой застройщик получил земельный участок в собственность может значительно отличаться от стоимости земельного участка по модели. В логике оценки собственного участия застройщика в проекте данный фактор очень весомый.
- Стоимость земли определяется в связке с проектом, который на ней будет реализован. Для другого застройщика стоимость земли будет другая.
- Изменение экономики проекта (структура расходов, цены и темпы реализации квартир) оказывают значительное влияние на стоимость з/у ввиду высокой чувствительности модели.
- Определить стоимость земельного участка без ИРД достаточно проблематично ввиду значительного количества «белых пятен», связанных с отсутствием ТЭПов проекта.
- Описанная модель расчета не применима для определения стоимости права аренды земли сроком на 3-5 лет.



Общая проблематика эскроу

- Невозможность проверки банком соблюдения всех процедур при выдаче ИРД (не единичны случаи отзыва ИРД и изменения ТЭПов проекта во время его реализации)
- Увеличение нагрузки на бюджет строительства связанных с наложением дополнительной соц. нагрузки со стороны администрации.
- Риск изменения законодательных норм (в т. ч. на уровне областных, городских и муниципальных властей).
- Как глубоко Банкам необходимо углубляться в строительную экспертизу? Что оставить на откуп партнерам-девелоперам? Как определить надежного партнера? (тотальный контроль не возможен со стороны не профессионального участника строительного рынка).
- Оценить комплексный проектный риск при работе с некрупными региональными застройщиками в настоящий момент тяжело.

Вывод: Оценка земельного участка осуществляется только в комплексе с проектом, который на нем будет реализован. При таком подходе стоимостные риски частично перекрываются опытом и квалификацией девелопера. Главенствующий принцип в кредитовании - проект должен быть реализован. Роль залога вторична (рычаг). При таком подходе, на первое место выходит фигура застройщика, как надежного партнера кредитной организации.

МИФ: Строительство за счет кредитных средств в логике ЭСКРОУ значительно влияет на бюджет проекта.

