

A101

# КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ:

ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
ЖИЛЫХ РАЙОНОВ



ФЕВРАЛЬ,  
2024



**Модель финансирования**  
строительства крупных объектов  
МПТ (бизнес-центров, ТРЦ,  
технопарков и т.п.)

- ▶ Доля собственных средств застройщика должна быть **20-30%**
- ▶ Процентная ставка на уровне Ставки ЦБ + **3-4%**
- ▶ Проценты необходимо **выплачивать** ежемесячно/  
ежеквартально



Для создания сетевой инфраструктуры силами девелоперов **необходимо улучшать текущие механизмы финансирования.**

**Почему девелоперам не подходят инфраструктурные облигации:**

- ▶ Сложности при совмещении структуры залогового обеспечения – у девелоперов есть текущие кредитные обязательства в рамках эскроу-финансирования
- ▶ Требование о предоставлении гарантии от банка с рейтингом AAA, что сильно ограничивает круг потенциальных банков-партнеров



Трудности при создании социальных объектов (школ, детских садов и т.п.) рамках механизмов эскроу-финансирования:

- ▶ Построить объект необходимо к моменту ввода первых домов в проекте, что создает нагрузку на финансовую модель первой очереди
- ▶ Строительство объекта в рамках первых очередей жилого района увеличивает процентную нагрузку на проект в целом

**Существующие государственные программы:**

- ▶ концессии с регионами РФ
- ▶ компания «ПроШкола»
- ▶ программа «Светофор»



**АНАТОЛИЙ КЛИНКОВ,**  
директор по взаимодействию  
с инвесторами ГК А101

 [klinkov\\_a@a101.ru](mailto:klinkov_a@a101.ru)

Вконтакте



Телеграм



Дзен



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ФЕВРАЛЬ 2024