

# Сбербанк в новой модели финансирования Застройщиков

Июнь 2018

# Переход к банковскому финансированию



Подготовительный  
период

Переходный  
этап

Завершающий  
этап

2018

июль

2019

июль

2020

декабрь

Создание  
нормативно-  
правовой базы

30% продаж по  
договорам  
долевого участия  
с эскроу

95% продаж по  
договорам  
долевого участия  
с эскроу

Вступают с **01 июля 2018** (с учетом изменений, принятых в 3-м чтении)

## ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ (SPV)

**Опыт** - не менее 3-х лет (Застройщик/ГК)

**Застройщиком / ГК Застройщика** ранее введено не менее 10 тыс.кв.м. жилья

**Одна компания** - одно разрешение на строительство или несколько разрешений (при комплексной застройке)

**Поручительство** за другие компании **не предоставляется**

**Задолженность по налогам** не более суммы, являющейся основанием для возбуждения дела о банкротстве

**Соблюдение нормативов финансовой устойчивости**

**Запрет** на иные виды деятельности Застройщика, не связанные с Проектом

**Требования к Застройщику не применяются при использовании счетов эскроу для расчетов по всем ДДУ в рамках Проекта**

Вступают с **01 июля 2018** (с учетом изменений, принятых в 3-м чтении)

## ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТУ

**Экспертиза проектной документации** – во всех случаях, в т.ч. при малоэтажном строительстве

**Собственные средства** – 10% бюджета проекта или **целевой кредит** в уполномоченном банке - не менее 40% от проектной стоимости строительства

**Кредиты и займы** – исключительно целевые (нецелевые обязательства – не более 1% бюджета проекта),

**в т.ч. целевые займы материнской компании** – не более 20% проектной стоимости строительства, ставка по займу - не более ключевая + 2% годовых

**Авансовые платежи подрядчикам /поставщикам по Проекту** – не должны превышать 30%

**Административные расходы по Проекту** – не должны превышать 10% (если застройщик или основное общество раскрывают консолидированную финансовую отчетность по МСФО – 20%)

**Банковское сопровождение**, в т.ч. по проектам, разрешение на строительство по которым получено до 01.07.2018


**Обязательное применение счетов эскроу** для расчетов по ДДУ, если договор с первым дольщиком представлен на государственную регистрацию после 01.07.2019

**Требования к Застройщику не применяются при использовании счетов эскроу для расчетов по всем ДДУ в рамках Проекту, кроме требования о наличии проектной документации и положительного заключения экспертизы**

## Дольщики

## Застройщики

## Банк

- 
- **Защита от недобросовестных Застройщиков** ввиду повышения требований к ним
  - **Гарантия возврата** средств при неполучении квартиры

- **Снижение процентной ставки** по кредиту в зависимости от размера средств на счетах эскроу

- **Потенциал роста** объемов корпоративного кредитования
- **Улучшение качества** кредитного портфеля ввиду прозрачности отрасли

- 
- Потенциальный **рост цен** на жилье

- Рост **себестоимости**
- **Собственные средства** должны быть сформированы на первоначальном этапе Проекта, в том числе на уплату процентов по кредиту
- **Отсутствие** возможности **котлового** финансирования

- **Нет процентных платежей** по кредиту до раскрытия эскроу из-за отсутствия источников уплаты

Реализовано

НОВОЕ

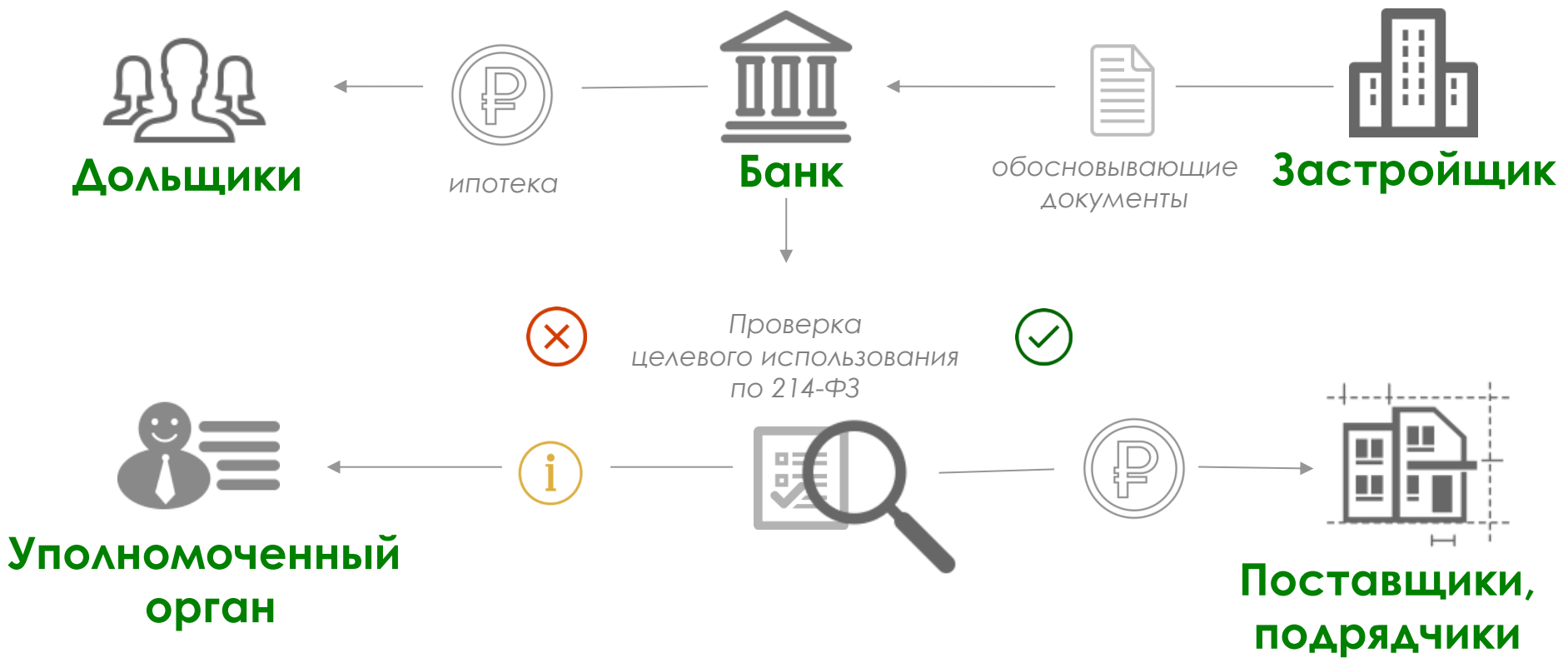
Кредитный продукт  
с эскроу



# Банковское сопровождение счета Застройщика в рамках 214-ФЗ



## Банковское сопровождение – схема 1



## Кредитование с эскроу – схема 2



- 55 уполномоченных Банков на 01.07.2018



## КРЕДИТОВАНИЕ С ЭСКРОУ

**Финансирование** затрат по строительству Объекта жилой недвижимости

**Срок кредита – до 5 лет** (при комплексной застройке – до 7)

**Обеспечение** - ипотека земельного участка на инвестиционной фазе, ипотека построенных квартир – на эксплуатационной

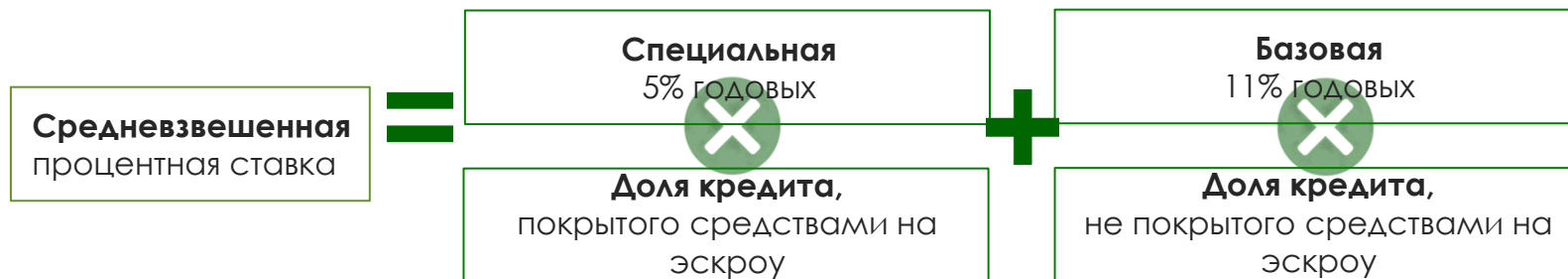
**Сумма кредита до 85%** Бюджета Проекта

**Процентная ставка** – средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)

**Обязательное условие** – списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после передачи построенных квартир дольщикам

# Порядок определения ставки

## Модельный расчет



### Пример:

В каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта

Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %	Процентная ставка, % годовых
0	10
50	8
100	5

## ДОЛЬЩИКИ

**1 757** млрд. руб. **65%**

## БАНКИ

**743** млрд. руб. **28%**

## ЗАСТРОЙЩИКИ

**186** млрд. руб. **7%**

**2 686**  
млрд.руб.



К **2020 г.** средства дольщиков будут  
замещены кредитами Банков





## Цели Правительства

01. Полный переход к  
банковскому финансированию  
жилья к концу **2020** г.

02. Рост объемов вводимого  
жилья до **120** млн.кв.  
в год к **2024** г.

## Задачи Банков

**Простота и прозрачность** процедур  
на всех этапах рассмотрения  
сделки, оптимальные **сроки**

**Центры компетенций**  
по финансированию недвижимости  
в **каждом субъекте Федерации**

**Запуск продуктов** в рамках новой  
модели работы с **01.07.2018:**  
банковское сопровождение,  
кредитование с эскроу

## ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МЕРЫ

- Дорожная карта Правительства
- Изменения в закон - с **01.07.2018** повышение требований к Застройщикам, банковское сопровождение
- **Три варианта:** эскроу счета, банковское сопровождение, реализация квартир после ввода объекта

## ЦЕЛИ

- Переход от долевого финансирования к банковскому к концу **2020 г.**
- Рост объемов ввода жилья **до 120** млн.кв.м. в год к **2024 г.** - задача, поставленная Правительством РФ

## БАНКИ В НОВОЙ МОДЕЛИ

- Задача - обеспечить сервис для Застройщиков
- Совместная работа с Минстрой и Дом.РФ по **подготовке изменений** в законодательство
- **Новые продукты** для Застройщиков с 01.07.2018:
  - кредитование Застройщиков с использованием эскроу
  - банковское сопровождение

## КРЕДИТОВАНИЕ С ЭСКРОУ

- **Финансирование затрат по строительству Объекта** жилой недвижимости
- Срок – **до 5 лет**
- Кредит **до 85% Бюджета** Проекта
- Процентная ставка – **средневзвешенная**
- Обязательное условие – средства со счетов эскроу направляются **в погашение кредита**

# Приложения

## Кредиты для Застройщиков

### ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

**Финансирование** затрат по строительству Объекта жилой недвижимости

**Срок кредита – до 5 лет** (при комплексной застройке – до 7)

**Обеспечение** - имущественные права на строящиеся площади и земельный участок под Объектом

**Сумма кредита до 60%** Бюджета Проекта (**до 70%** для Объектов с высокой степенью готовности, или **при предоставлении комплементарного кредита** под более высокую процентную ставку)

**Обязательное условие** – досрочное погашение задолженности при реализации площадей

### КРЕДИТЫ ПОД ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ

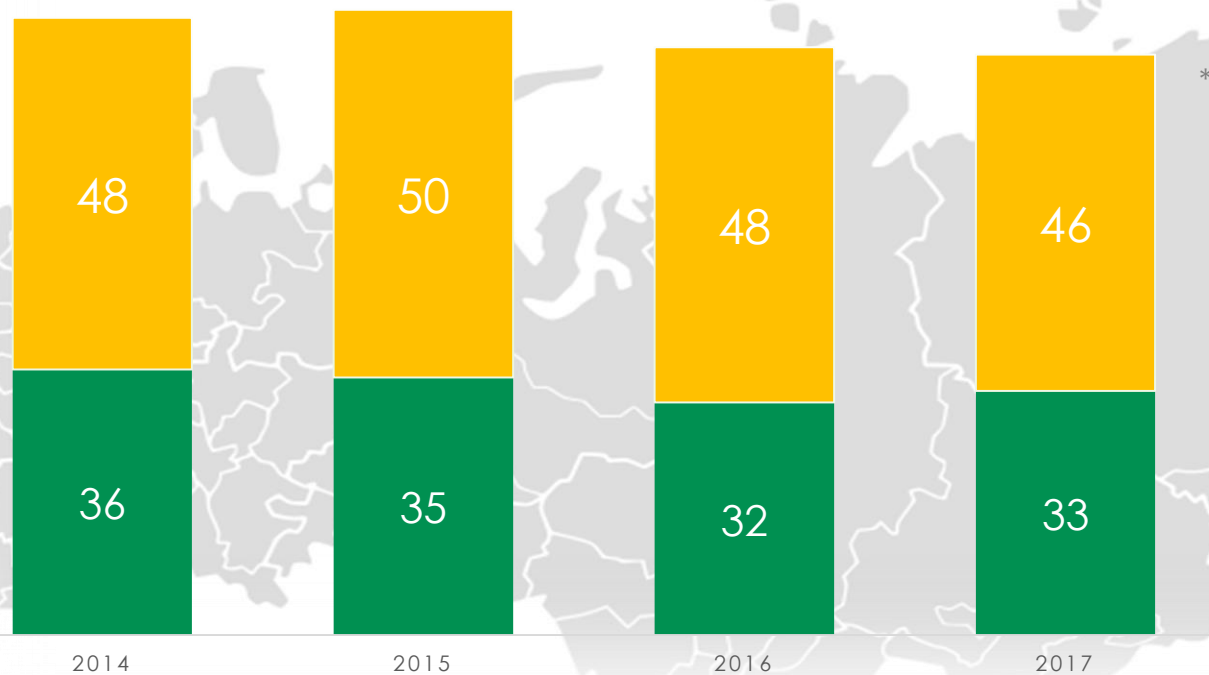
**Финансирование на любые цели**, в т.ч. проектные работы, затраты на приобретение земли

**Рефинансирование кредитов**, в т.ч. Сбербанка

**Кредит** может являться **собственным участием при финансировании Банком новых проектов**

**Получение до 60% от рыночной стоимости** квартир сразу

**Продажи квартир в течение 3-5 лет** для получения максимальной прибыли



■ Население ■ Застройщики