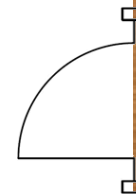
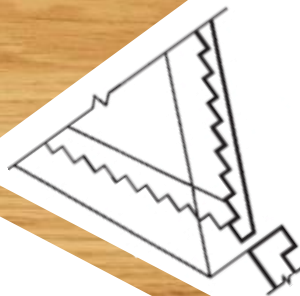


# Конференция застройщиков:

## Новые реалии 214-ФЗ

июль '18





# Сбербанк – ключевой партнер на рынке жилищного строительства



Доля Сбербанка на  
рынке ипотеки

**48%**

Доля Сбербанка в  
финансировании  
жилищного  
строительства

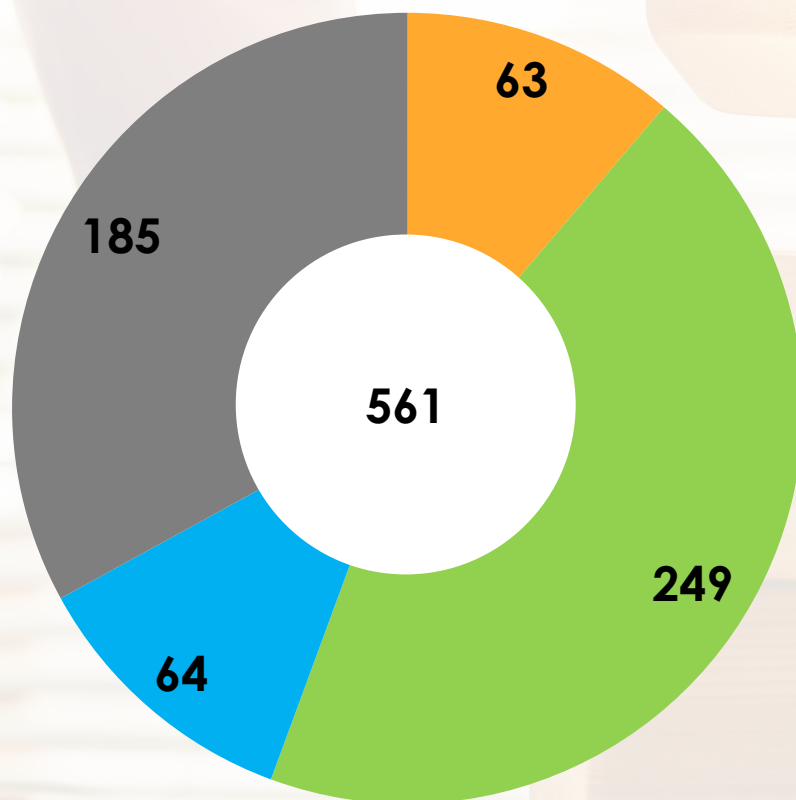
**28%**

Каждый  
**2-ой**  
застройщик имеет  
расчетный счет в  
Сбербанке





## Мы видим потенциал на рынке жилищного строительства на территории Среднерусского банка



■ Кредитующиеся застройщики - 11%

■ Финансирование собственными средствами - 44%

■ Малый бизнес - 11%

■ Прочее - 33%





# Инвестиции в строительство жилья к 2020 году изменятся по своей структуре





# С 01.07.2018 изменяются условия привлечения застройщиками средств дольщиков по 214-ФЗ



2018 год

Банковское  
сопровождение\*\*

ЭСКРОУ

Собственные средства

10%

15%\*

Способ подтверждения

10% на расчетном счете

- Нефинансовые вложения:
  - ✓ Земля
  - ✓ Затраты на ИРД

Требования к застройщикам

- Требования к опыту – не менее 3-х лет;
- Требования к площади – не менее 10 тыс. м2;
- SPV на 1 проект и пр.

Нет

\* требование Банка

\*\* До 01.07.2019



# Что делать, если нет собственных средств



## Риски

- Требования к наличию собственных средств на расчетном счету в Банке – **не менее 10% от бюджета проекта**

## Возможности

Требование закона не применимо при кредитовании в банках (не менее 40% банковского финансирования)



Сбербанк в качестве собственных средств может учесть:

- Нефинансовые вложения:
  - ✓ Земля
  - ✓ Затраты на ИРД





# Несоответствие требованиям закона к застройщикам



## Риски

- Требования к опыту – **не менее 3-х лет**;
- Требования к площади – **не менее 10 тыс. м<sup>2</sup>**;
- SPV на **1 проект**;
- **Соответствие нормативам** финансовой устойчивости;
- Принцип «**один застройщик – один жилой комплекс**»

## Возможности

При кредитовании с ЭСКРОУ данные требования не применяются

Сбербанк уже готов предложить **кредиты с использованием счетов ЭСКРОУ**

Сделка с ЭСКРОУ от апреля 2017 г. – первая в России!





## Уплата процентов



### Риски

- При кредитовании с Эскроу заемщик **теряет возможность использовать средства дольщика на уплату процентов**

### Возможности

Сбербанк предусмотрел **полную или частичную отсрочку в уплате процентов** (капитализация на конец инвестиционной фазы)







## С введением поправок в 214-ФЗ застройщики ожидают увеличение стоимости строительства



### Возможности удешевления % ставки

Кредит, млн. руб.	1 000	1 000
Средства на счетах ЭСКРОУ, млн. руб.	100	900
Базовая ставка по кредиту, %	11%	11%
Специальная ставка, начисляемая на сумму кредита, %	5%	5%
Средневзвешенная ставка, %	$= 0,9 \cdot 11\% + 0,1 \cdot 5\% = 10,4\%$	$= 0,1 \cdot 11\% + 0,9 \cdot 5\% = 5,6\%$
Сумма к уплате, млн. руб.	8,7	4,7
Экономия в месяц, млн. руб.		4



Чем быстрее будут идти продажи и накапливаться средства на счетах ЭСКРОУ, тем быстрее ставка по кредиту застройщика будет стремиться к минимально возможной

# Наша инфраструктура готова к обслуживанию застройщиков

в рамках банковского  
сопровождения

в рамках кредитования с  
использованием счетов ЭСКРОУ







# Довольный клиент – лучшая бизнес стратегия

Майкл Лебоф

Автор «Как получить клиентов и удержать их навсегда»

