

# Сбербанк **В НОВОЙ** модели работы с **Застройщиками**



2018

ИЮЛЬ

2019

ИЮЛЬ

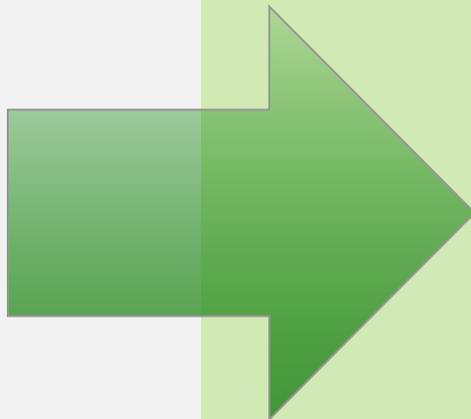
2020

декабрь

Строительство за счет  
собственных средств  
без ДДУ

Кредитование с эскроу

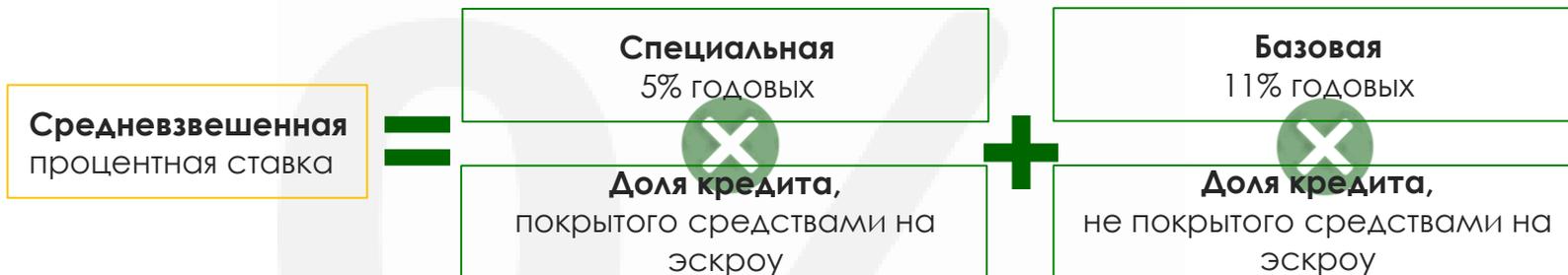
Банковское сопровождение/  
компенсационный фонд (до 01.07.19)



Кредитование с эскроу

Строительство за счет  
собственных средств

# Определение процентной ставки при кредитовании с эскроу



## Пример:

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

Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %

Процентная ставка, % годовых

0	11
50	8
100	5
250	0

# Основные условия Сбербанка в рамках финансирования проектов строительства жилья 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

# Влияние изменений на участников рынка

## Дольщики

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

- Потенциальный **рост цен** на жилье

## Застройщики

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

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

## Банк

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

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

# Действующие продукты Сбербанка

## 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 60-85%** Бюджета Проекта (85% - при кредитовании по эскроу-счетам)

**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

**Спасибо за внимание!**