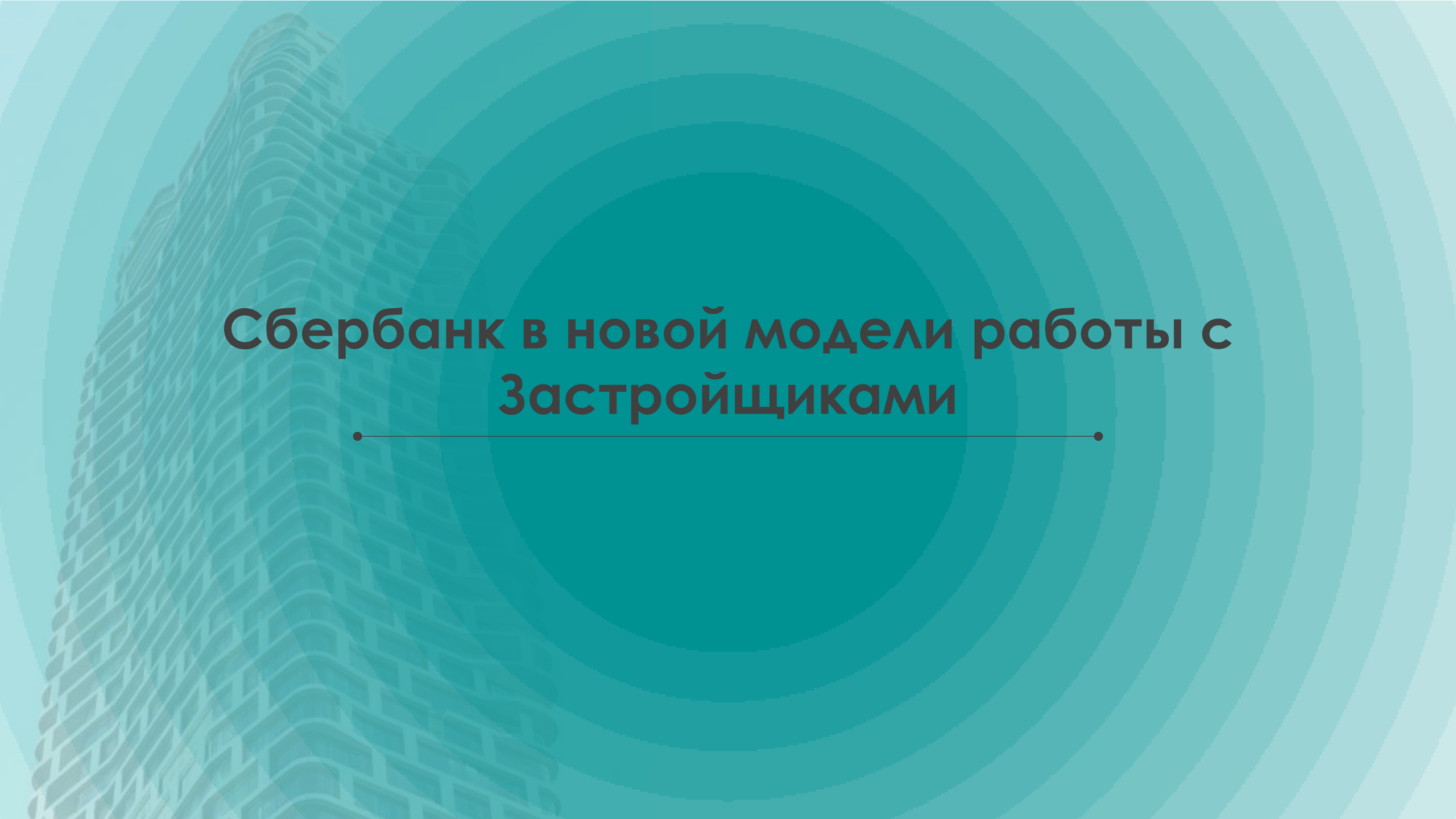




Сбербанк в новой модели работы с Застройщиками

Новые продукты для застройщиков в меняющейся модели рынка



Сбербанк в новой модели застройщиков, оперативные результаты

КРЕДИТОВАНИЕ С ЭСКРОУ

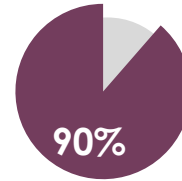


1050

счетов эскроу
ФЛ открыто

в том числе

106 счетов эскроу
оплачено



всех открытых счетов
эскроу в РФ

73

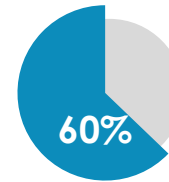
сделки кредитования
с эскроу одобрено

БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ В РАМКАХ 214-ФЗ



6,3 ТЫС.

расчетных счетов
застройщиков открыто



всех открытых счетов
застройщиков в РФ

12,7 ТЫС.

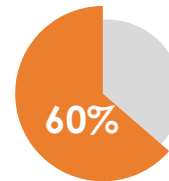
платежей в день

ЗАЯВКИ НА РАССМОТРЕНИЕ на 04 марта 2019



207

заявок проектного
финансирования жилья



из них с эскроу

124

заявки с эскроу на
рассмотрении

Банк на каждой стадии проекта: развитие продуктовой линейки

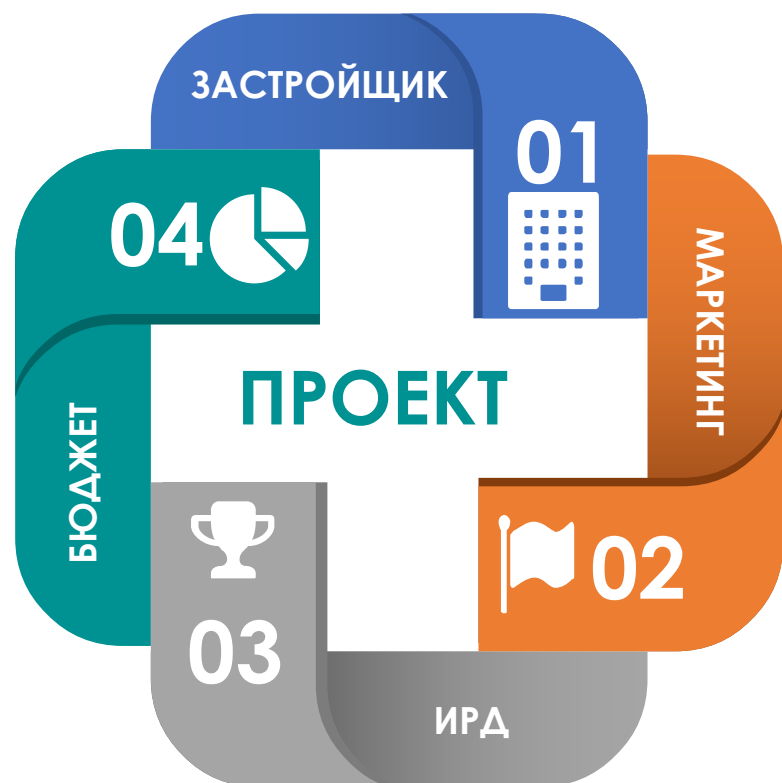
Цель 2019 – продукты для финансирования собственного капитала



Кредитование с эскроу – основной источник финансирования проектов после 01.07.2019



Решение о финансировании базируется на 4-х ключевых аспектах



01

Застройщик

- Положительная деловая репутация
- Отсутствие претензий
- Опыт в девелопменте жилой недвижимости

02

Маркетинг

- Концепция востребована
- Цены и темпы соответствуют рынку
- Привлекательная локация

03

Исходно-разрешительная документация

- Проведена экспертиза, получено разрешение
- Получены технические условия
- Земельный участок оформлен

04

Бюджет проекта

- Основные контракты на строительство заключены
- Резерв покрывает удорожание
- Источники финансирования на 100% бюджета



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



Сумма кредита до 85% Бюджета Проекта, собственный вклад – 15%



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



Обеспечение - ипотека земельного участка и имущественные права на строящиеся площади на инвестиционной фазе, ипотека построенных квартир – на эксплуатационной



Обязательное условие: списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после ввода в эксплуатацию и оформления одного права собственности

Определение процентной ставки по кредитам с эскроу на стадии строительства

Модельный расчет, ставка пересчитывается ежемесячно



В каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта	Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %	Процентная ставка, % годовых
	0	12
	50	8,5
	100	5

Определение специальной процентной ставки по кредитам с эскроу

≈ 5% ГОДОВЫХ*

при 100% покрытии кредита средствами на эскроу

+

капитализация
процентов

✓ При покрытии кредита средствами на счетах эскроу более 100% банком предоставляется **дополнительная скидка**

Приложение 4

Бюджет = инвестиционная стоимость проекта



Что такое собственное участие и возможные источники для его формирования

Требование Банка – **не менее 15% от Бюджета** Проекта

Возможные источники собственного участия:

- 1 Прибыль от ранее реализованных проектов
- 2 Взнос в уставной капитал
- 3 Займы связанных компаний
- 4 Оценочная стоимость земли
- 5 **Кредит Банка под готовые квартиры**



Кредит под готовое жилье

- **Финансирование** проектных работ, затрат на приобретение земли и пр.
- **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

Особенности сделок со “смешанной” схемой

	НОВЫЕ СДЕЛКИ	ТЕКУЩИЕ СДЕЛКИ
Структурирование сделки	Нет дольщиков / возможность перевода всех дольщиков на эскроу – схема с эскроу В иных случаях – смешанная схема: • До 01.07.2019 все ДДУ без эскроу • После 01.07.2019 все ДДУ с эскроу	Дофинансирование проекта, если требуется замещение средств дольщиков по новым ДДУ с 01.07.2019
Процентная ставка	Средневзвешенная, зависящая от размера средств на счетах эскроу Формула: доля кредита, покрытая эскроу*спец.ставка + доля кредита, не покрытая эскроу*базовая ставка	
Модель CF	Средства дольщиков для финансирования затрат на строительство и уплату процентов: • По ДДУ до 01.07.19 - в соответствии с графиком оплаты по ДДУ • По ДДУ после 01.07.19 – после раскрытия счетов эскроу	
Обеспечение и залоговый дисконт	Залог имущественных прав на площади объекта по всем кредитам на финансирование проекта Залоговый дисконт – 25-35% в зависимости от срока реализации площадей на эксплуатационной фазе	
Дополнительные условия	• Открытие счетов эскроу исключительно в ПАО Сбербанк • Задолженность (в т.ч. по основному долгу, процентам начисленным и неуплаченным, иным платежам по кредиту) становится срочной к погашению при раскрытии счетов эскроу • Установление порядка погашения задолженности со счетов эскроу в разрезе договоров на финансирование проекта (если на финансирование проекта предоставлено более 1 кредита)	

I ЭТАП. Presale

01

Заявка на кредит, переговоры с клиентским менеджером

- Обсуждение основных условий финансирования
- Получение предварительной информации о проекте

02

Предварительный анализ, направление Term sheet Клиенту

- Банк определяет предварительную структуру сделки и ставку по кредиту
- Направляет Клиенту Term Sheet

03

Согласование условий сделки, сбор основного пакета документов

- Получение обратной связи от Клиента, достижение финальных договоренностей
- Запрос у Клиента полного пакета документов

II ЭТАП. Структурирование и заключение сделки

04

Структурирование сделки, работа служб Банка

- Строится финансовая модель по проекту, анализ финансового состояния Застройщика и эффективности проекта, анализ ИРД по проекту
- Работа служб банка

05

Принятие решения, заключение сделки

- Принятие решения Банком по итогам проведенного анализа
- Подписание кредитно-обеспечительной документации

06

Выдача кредита

- Выполнение отлагательных условий
- Открытие лимита кредитования, выдача кредита

Своевременное качественное предоставление документов Застройщиком сокращает сроки рассмотрения заявки

Средний срок
рассмотрения заявки
проектного финансирования жилья **1,5-2** **месяца**

Для сравнения иные сложные кредитные продукты в среднем – **1,5 - 3** **месяца**

Основные причины отказа/приостановления работы по заявкам

НЕЛЬЗЯ РЕШИТЬ

1. Систематическое нарушение сроков ввода объектов или обязательств перед дольщиками
2. Наличие существенных исков от контрагентов Застройщика
3. Убыточные проекты

МОЖНО РЕШИТЬ

(сроки рассмотрения заявок увеличиваются)

1. Недостаточная устойчивость проекта
 - ➔ увеличить собственное участие
 - ➔ уменьшить социальную нагрузку на проект
2. Несоответствия в ИРД, неполная ИРД
 - ➔ внесение необходимых изменений

Мифы

Банки не готовы к переходу на проектное финансирование

Сложный **пакет документов** для получения кредита

Не понятно что Банк включает в **бюджет проекта** и за счет чего формируется **собственное участие**

Сложно взаимодействовать с Банком

Реальность

В Сбербанке

- **уже реализуются сделки** ПФ с эскроу и создана вся необходимая для этого инфраструктура,
- утверждены условия кредитования Застройщиков при смешанной схеме,
- тестируется комплексное предложение для Застройщиков и покупателей квартир

Пакет документов делится **3 основные части**: правоустанавливающие, финансовые документы и документы по проекту

Бюджет проекта = **инвестиционная стоимость** проекта
Источник **собственного участия** прибыль от ранее реализованных проектов, **средства группы** и взнос в УК или **кредит Сбербанка под готовые квартиры**

Все взаимодействие делится на **2 этапа**: PreSale и структурирование и заключение сделки. За каждым клиентом **закрепляется клиентский менеджер**. Скорость рассмотрения сделки зависит от скорости и качества предоставления документов



Горячая линия для Застройщиков заработает с 18 марта

0255 с мобильного (кроме ТЕЛЕ2)

8 800 707 857 с городского



Контакты

ТБ	ФИО	Почта	мобильный
ВВБ	Набиуллин Тимур Рустемович	Nabiullin.Ti.Ru@sberbank.ru	8 987 184 59 99
ВВБ	Ногуманова Гузель Маратовна	kredit@sberbank.ru	8 917 391 47 37

Основные документы для получения кредита

01

Правоустанавливающие документы основных участников сделки (Заемщик, Поручитель, Залогодатель) и документы по обеспечению (например, договор аренды земельного участка)

02

Финансовая отчетность
и расшифровки к основным статьям

03

Документы по проекту:

- Бизнес-план (технико-экономическое обоснование), включая график финансирования проекта и график и цены реализации площадей
- Исходно-разрешительная документация, в том числе заключение экспертизы, ТУ, расчет стоимости строительства (смета), график выполнения работ

Важные аспекты при проектном финансировании с эскроу

01

Оценка достаточности источников для финансирования проекта, выдача кредита **не зависит от суммы средств на счетах эскроу**

02

Средства на счетах эскроу до момента ввода объекта в эксплуатацию **принадлежат участникам долевого строительства** и не могут быть залогом по кредиту Застройщика

03

Банк **фондирует ресурсы** на весь срок кредитования 3-5 лет и несет процентный риск, срок строительства составляет порядка 2-х лет, **срок депонирования средств** на счетах эскроу будет **не более срока строительства**

04

Банк при расторжении договора долевого участия или истечении срока условного депонирования **обязан вернуть средства дольщикам**. Основание для расторжения ДДУ в одностороннем порядке, например, - задержка передачи квартир более чем на 2 месяца