

Проектное финансирование в Сбербанке

Переход на новую модель в Северо-Западном Банке

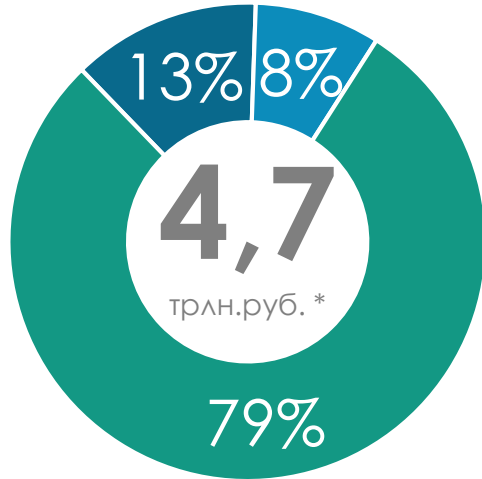
Апрель 2019

Изменения в Законодательстве – определяющий фактор развития отрасли жилищного строительства

AS IS

Средства, вложенные в строительство жилья в разрезе источников (факт)

■ Банки ■ Застройщики ■ Дольщики



⚡ Средства дольщиков

3,7 трлн.руб.

TO BE



Часть застройщиков в новых условиях **не смогут привлечь финансирование** банков

- недостаточно собственных средств
- недостаточная устойчивость проектов



Последствия:

- банкротство ряда Застройщиков
- консолидация отрасли Девелопмент жилой недвижимости

Сбербанк в новой модели застройщиков, оперативные результаты по России

**КРЕДИТОВАНИЕ
С ЭСКРОУ**

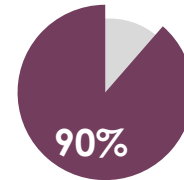


1239

счетов эскроу
ФЛ открыто

в том числе

106 счетов эскроу
оплачено



всех открытых счетов
эскроу в РФ

91

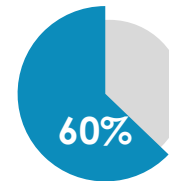
сделки кредитования
с эскроу одобрено

**БАНКОВСКОЕ
СОПРОВОЖДЕНИЕ
В РАМКАХ 214-ФЗ**



6,4 тыс.

расчетных счетов
застройщиков открыто



всех открытых счетов
застройщиков в РФ

12,7 тыс.

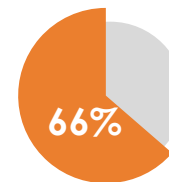
платежей в день

**ЗАЯВКИ НА
РАССМОТРЕНИЕ
на 25 марта 2019**



207

заявок проектного
финансирования жилья



из них с эскроу

137

заявки с эскроу на
рассмотрении

Статистика по рассмотренным / заключенным кредитным сделкам с использованием счетов эскроу

Факт на 25.03.2019г.	Рассмотренные сделки с эскроу			Заключенные договоры по сделкам с эскроу		
	Количество	Доля, %	Сумма, млн. руб.	Количество	Доля, %	Сумма, млн. руб.
ТБ						
ББ	3	3,3%	1 410,81	2	3,6%	1 266,81
ВВБ	19	20,9%	8 312,87	14	25,5%	5 813,19
ДВБ	-	0,0%	-	-	0,0%	-
ЗСБ	9	9,9%	5 956,10	4	7,3%	3 379,16
МБ	5	5,5%	20 574,60	2	3,6%	16 758,94
ПБ	9	9,9%	4 418,45	5	9,1%	3 356,16
СЗБ	4	4,4%	4 567,80	2	3,6%	2 211,00
СИБ	7	7,7%	3 402,99	5	9,1%	2 083,39
СРБ	2	2,2%	490,87	2	3,6%	490,87
УБ	19	20,9%	4 560,86	16	29,1%	4 282,17
ЦЧБ	6	6,6%	1 268,55	1	1,8%	190,05
ЮЗБ	5	5,5%	659,71	2	3,6%	241,95
ДК (СІВ)	3	3,3%	46 795,04	-	0,0%	-
Общий итог	91	100%	102 418,63	50	100%	38 404,56

Статистика рассматриваемым заявкам на финансирование жилищного строительства

Факт на 01.04.2019г.	Заявки по финансированию жилья в стадии рассмотрения				Подписанные договоры по финансированию жилья в 1 квартале *			
	Количество	Сумма, млн. руб.	в том числе с эскроу	Сумма, млн. руб.	Количество	Сумма, млн. руб.	в том числе с эскроу	Сумма, млн. руб.
Санкт-Петербург	35	88 360	22	44 493	9	6 420	3*	4 307
Лен. Область	3	2 431	2	2 100	-	-	-	-
Калининград	7	1 726	5	1 140	1	313	-	-
Вологда	4	1 340	3	900	1	100	-	-
Карелия	-	-	-	-	1	261	1	261
Псков	2	380	2	380	-	-	-	-
Новгород	-	-	-	-	-	-	-	-
Архангельск	5	1 890	5	1 890	-	-	-	-
Коми	-	-	-	-	-	-	-	-
Мурманск	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗБ	56	96 127	39	50 903	12	7 093	4*	4 568

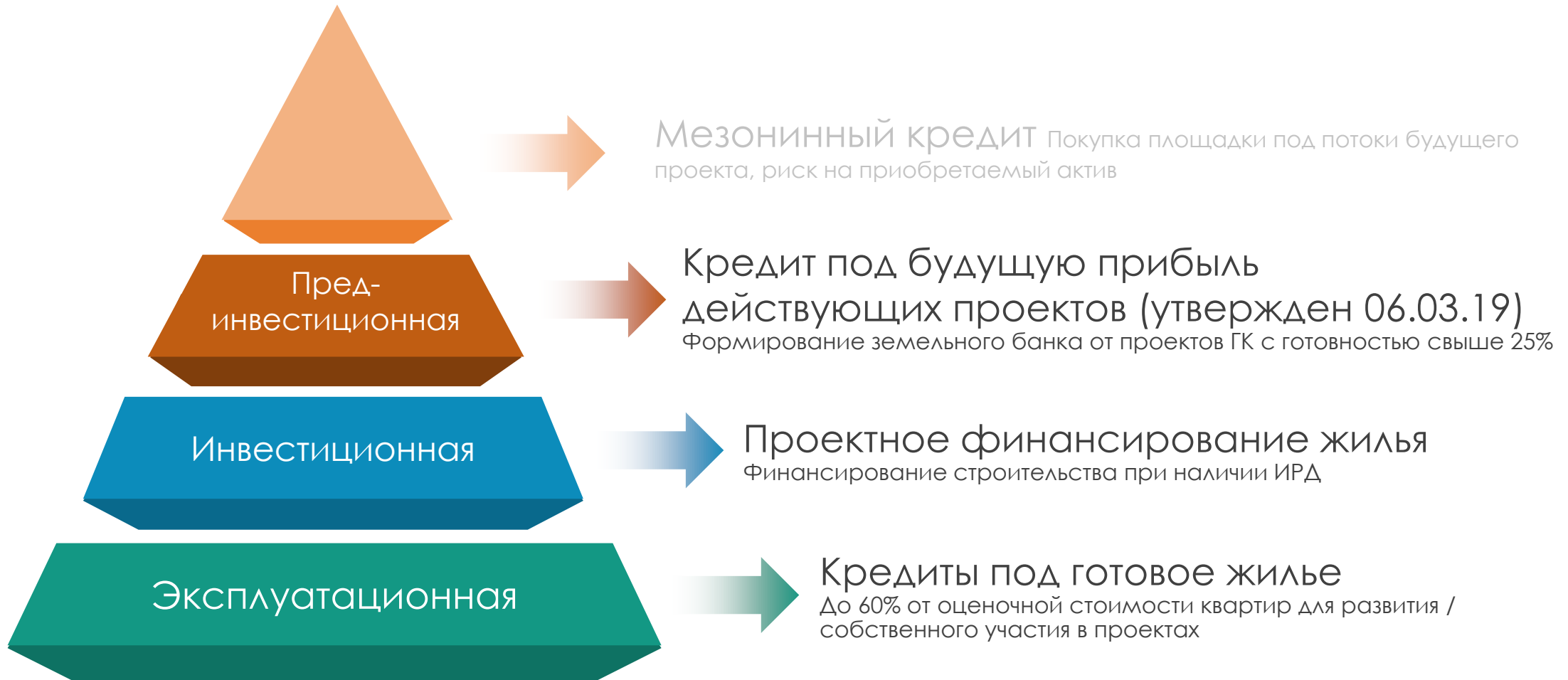
* - сделка ООО «Гатчинская гольф-деревня» в стадии подписания КОД

Новые продукты для застройщиков в меняющейся модели рынка



Банк на каждой стадии проекта: развитие продуктовой линейки

Цель 2019 – продукты для финансирования собственного капитала



Своевременное качественное предоставление документов Застройщиком сокращает сроки рассмотрения заявки

Средний срок
рассмотрения заявки
проектного финансирования жилья

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

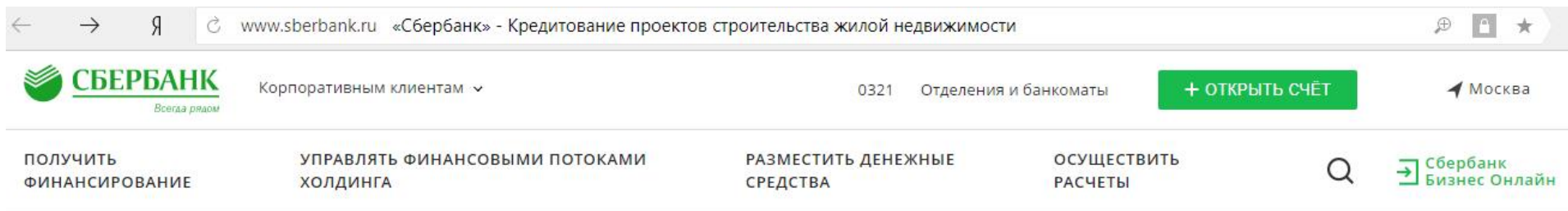
(сроки рассмотрения заявок увеличиваются)

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



Информация на сайте Сбербанка о **кредитовании проектов строительства жилой недвижимости**

Путь: <https://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/develop/home>



Москва > Корпоративным клиентам > Кредитование юридических лиц > Финансирование / рефинансирование девелоперских проектов > Кредитование проектов строительства жилой недвижимости

Кредитование проектов строительства жилой недвижимости

Финансирование / рефинансирование девелоперских проектов

Кредитование проектов строительства жилой недвижимости

Кредитование проектов строительства коммерческой недвижимости

Если ваша компания строит:

- жилые дома или комплексы,
- коттеджи и таунхаусы,
- апартаменты,

Сбербанк разработал для вас специальные кредитные предложения, учитывающие специфику вашей отрасли.

Проектное финансирование строительства жилья

Онлайн-сервис
Сбербанк API.
Аккредитивы





Горячая линия для Застраховщиков заработает с 18 марта

0255 с мобильного (кроме ТЕЛЕ2)

8 800 707 857 с городского



Контакты

ТБ	ФИО	Почта	мобильный
ББ	Кухтин Владимир Сергеевич	vskukhtin@sberbank.ru	8-914-914-42-32
ВВБ	Горев Роман Александрович	ragorev@sberbank.ru	8-964-832-22-22
ДВБ	Безрукова Елена Владимировна	evbezrukova@sberbank.ru	8-924-200-83-80
МБ	Корнилов Александр Александрович	AAKornilov@sberbank.ru	8-926-844-63-21
ПБ	Анисимов Максим Николаевич	mnanisimov@sberbank.ru	8-902-290-00-91
СЗБ	ЗОМАРЕВ Александр Иванович	aizomarev@sberbank.ru	8-912-590-43-42
СиББ	Лавренчук Павел Николаевич	pnlavrenchuk@sberbank.ru	8-923-219-61-16
СРБ	Косинова Катерина Алексеевна	kakosinova@sberbank.ru	8-919-724-90-05
УБ	Байнов Евгений Васильевич	evbaynov@sberbank.ru	8-912-630-40-76
ЦЧБ	Дровяникова Елена Гарриевна	egdrovyannikova@sberbank.ru	8-960-118-63-33
ЮЗБ	Скибина Елена Алексеевна	easkibina@sberbank.ru	8-918-894-47-10

Проектное финансирование в Сбербанке

Детальное описание схемы
финансирования с «эскроу»

Кредитование с эскроу – основной источник финансирования проектов после 01.07.2019





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, минимум 0,01%, возможна отсрочка)



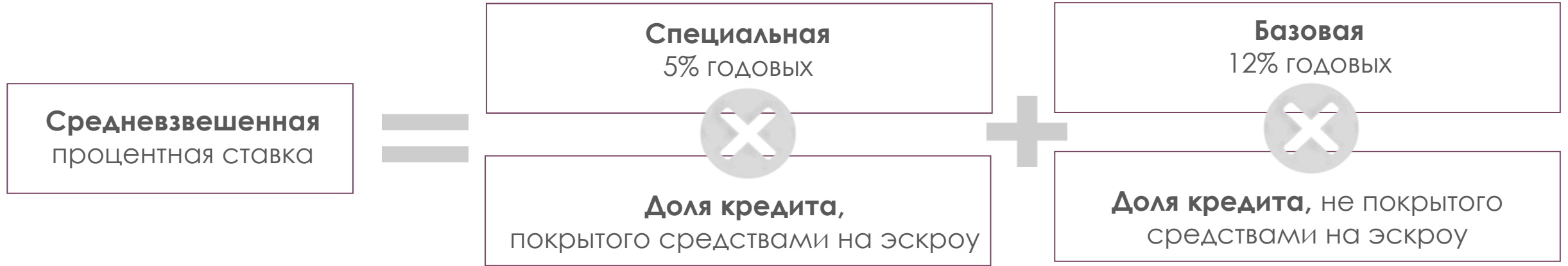
Обеспечение - ипотека земельного участка и имущественные права на строящиеся площади на инвестиционной фазе, ипотека построенных квартир – на эксплуатационной



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	
150	2,5	
200	0,01	

Определение специальной процентной ставки по кредитам с эскроу

≈ 5% ГОДОВЫХ*

при 100% покрытии кредита средствами на эскроу

разница между стоимостью фондирования кредита и прогнозной доходностью на срок размещения средств на эскроу



ФОР + АСВ



компенсация будущих потерь + ОПЕХ Банка



капитализация процентов

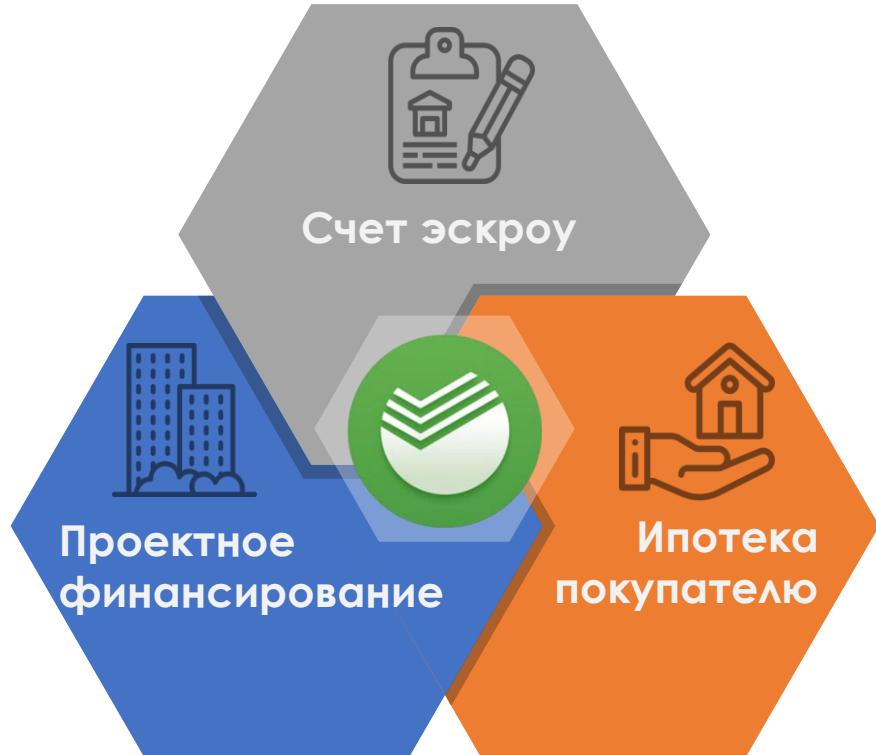
✓ При покрытии кредита средствами на счетах эскроу более 100% банком предоставляется **дополнительная скидка**

Особенности сделок со “смешанной” схемой

	НОВЫЕ СДЕЛКИ	ТЕКУЩИЕ СДЕЛКИ
Структурирование сделки	<p>Нет дольщиков – схема с эскроу</p> <p>В иных случаях – смешанная схема:</p> <ul style="list-style-type: none"> • До 01.07.2019 все ДДУ без эскроу • После 01.07.2019 все ДДУ с эскроу 	<p>Дофинансирование проекта, если требуется замещение средств дольщиков по новым ДДУ с 01.07.2019</p>
Процентная ставка	Средневзвешенная , зависящая от размера средств на счетах эскроу	
Модель CF	<p>Средства дольщиков для финансирования затрат на строительство и уплату процентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Право на землю</p> <p>Имущественные права на строящиеся площади (Залоговый дисконт – 25-35%)</p> <p>Залог долей застройщика</p> <p>Поручительство Бенефициара</p>	

Комплексное предложение для Застройщиков и покупателей

Пример



	Продукт 1	Продукт 2	Продукт 3
Продажи на стадии строительства	50%	60%	70%
Средневзвешенная ставка за период кредитования*	8,4% годовых	8,5% годовых	8,9% годовых
Процентная ставка по ипотеке	10,6% годовых	9,8% годовых	9% годовых
Срок , лет	3,75	3,25	2,75

Управление маржинальностью за счет баланса продаж и затрат на обслуживание кредита

* Модельный расчет, в каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта

Проектное финансирование в Сбербанке



Алгоритм принятия решения в Банке

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

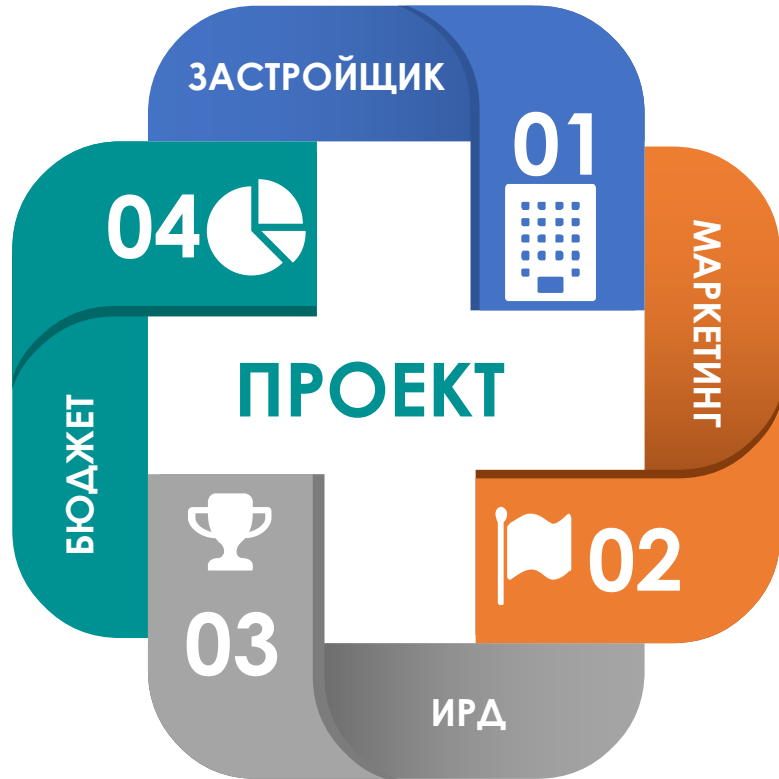
- Принятие решения Банком по итогам проведенного анализа
- Подписание кредитно-обеспечительной документации

06

Выдача кредита

- Выполнение отлагательных условий
- Открытие лимита кредитования, выдача кредита

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

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