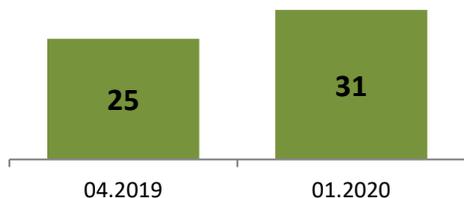


Переход на новую схему финансирования. Эффективные формы партнерства банков и девелоперских компаний

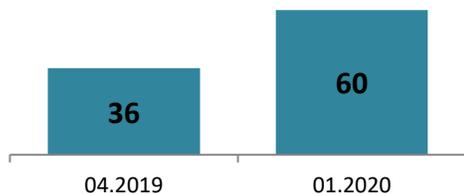
Исаев Александр, заместитель управляющего
Западно-Сибирским отделением №8647

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ: Итоги 2019 г.*

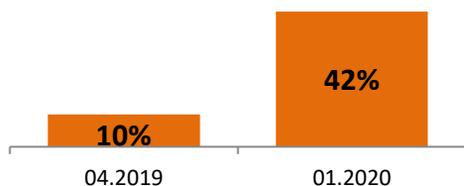
Кредитующиеся Застройщики, юр.лица*



Финансируемые проекты, шт.*



Доля проектов с эскроу, в % к кол-ву фин.проектов*



Основные выводы:

- Сложности сбора и заполнения документов для Банка, из-за отсутствия у Застройщиков опыта работы с проектным финансированием



Закрепление менеджера за каждым Застройщиком для осуществления консультаций и помощи в сборе документов

- Недостаточный объем собственных средств в проекте



Расширение видов проектного финансирования Застройщиков**:

- возможно снижение собственного участия в проекте со стандартных для Банка 15% до 7,5%
- «кредит под будущую прибыль» для пополнения земельного банка и финансирования затрат ИРД;
- «Проектный бридж», финансирование до 50% от всех затрат, которые необходимо понести ДО получения разрешения на строительство

- Необходимость увеличения темпов продаж/остатков на счетах эскроу



Запуск пилота по комплексному предложению для Застройщиков

* данные по г.Тюмени ПАО Сбербанк, предварительная статистика на 29.01.2020

** для отдельных категорий Заемщиков

Пилот Комплексное предложение для Застройщиков и покупателя квартир

Условия для участия

1. Проект жилищного строительства реализуется с применением эскроу для расчетов по всем договорам долевого участия (ДДУ)
2. Застройщик привлекает кредит в Сбербанке на финансирование проекта
3. Покупатель - физическое лицо получает ипотеку в Сбербанке для оплаты ДДУ
4. Застройщик может выбрать конкретные квартиры, в отношении которых скидка будет перераспределена в пользу ипотеки физ.лица
5. Дисконт по ипотеке на период строительства или на весь срок, выбирается физ. лицом

Модельный расчет процентной нагрузки на застройщика

Предпосылки:

1. **Сумма проекта** 1000 у.е.,
Продажи 1 200 у.е.
2. **Срок кредита** – 2,5-4 года, в зависимости от объема продаж
3. **Доля ипотечных сделок** Сбербанка в продажах – 50%

Управление маржинальностью за счет баланса продаж и затрат на обслуживание кредита

	Стандартная схема 100% - кредит застройщика	СХЕМА 1 100% - кредит физ. лица	СХЕМА 2 50% / 50%
Продажи на стадии строительства	50%	100%	70%
Средневзвешенная ставка по кредиту*	7,37% - весь период 7,41% - стадия строительства	7,98% - весь период 7,98% - стадия строительства	7,51% - весь период 7,83% - стадия строительства
Проценты по кредиту в абсолюте, у.е.	106,9	89,2	100,2
Срок , лет	4	2,5	3

	СХЕМА 1 100% - кредит физ. лица	СХЕМА 2 50% / 50%
Дисконт на весь срок кредита, п.п.	1,4	0,7
Дисконт на период строительства, п.п.	4,0	2,0

*Данные размеры дисконтов указаны по состоянию на 31.10.19 и могут быть пересмотрены в любой момент в зависимости от ситуации на рынке.

Экономия процентов для покупателей квартир

СТАНДАРТНЫЙ КРЕДИТ

по ставке **9,3% годовых** на весь срок

2,57 млн. руб.

размер уплаченных процентов по графику

ПОНИЖЕННАЯ СТАВКА НА 2 ГОДА

2,34 млн. руб.

размер уплаченных по графику процентов

Экономия клиента составит порядка **230** тыс.руб.