

**Финансирование
строительства жилья
Сбербанком по новым правилам
долевого строительства**



Итоги 2018 года на рынке строительства многоквартирного жилья РФ

В России



5 736

Застройщиков

15 121

ДОМОВ

2 600

тыс. квартир

129,5

млн. м².
строится

42,9*

млн. м² ввод жилья

С проектным финансированием
Сбербанка

587

Застройщиков

734

проекта

270

тыс. квартир

14,4

млн. м².
строится

4,4

млн. м². ввод жилья

более **10 000 000**

млн.кв.м. жилой недвижимости построено
Застройщиками с участием финансирования
Уральского банка ПАО Сбербанк

более **60%**

Застройщиков доверили Уральскому банку ПАО
Сбербанк банковское сопровождение расчетного счета

заключено **10**

кредитных линий на финансирование строительства
жилой недвижимости с привлечением денежных средств
дольщиков на счета эскроу

выдано **3,5**

млрд.руб. по кредитным линиям на финансирование
строительства жилой недвижимости с привлечением
денежных средств дольщиков на счета эскроу

01 **Право застройщика** заключать договоры долевого участия после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до кадастрового учета объекта

02 **Возможность уплачивать взносы в Компенсационный фонд**, если первая продажа в объекте до учреждения Фонда (октябрь 2017)

03 **Устранена коллизия** в части распространения ограничений по осуществлению иной деятельности на проекты с разрешениями до 01.07.2018

04 **С 01.07.2019 продажи** по договорам долевого участия **только с применением эскроу** независимо от даты первой продажи в Объекте – появляется “смешанная схема”

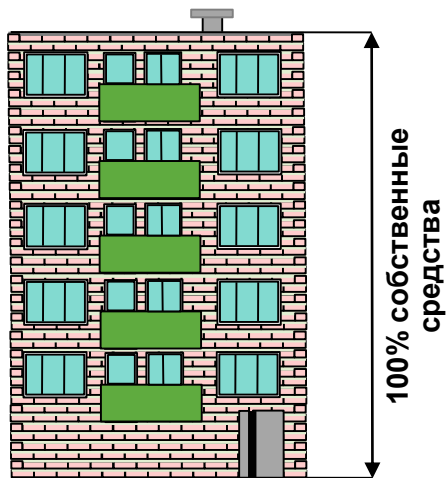
Исключение:

- **Объекты, которые соответствуют критериям Правительства РФ (будут дополнительно определены)**
- **Критерии будут зависеть от степени готовности объекта и количества заключенных договоров долевого участия**
- **Контролирующий орган будет выдавать заключение о соответствии степени готовности**

Способы строительства жилого дома

до 01.07.2019г.

Строительство за счет собственных средств (с эскроу или без)



Минусы:

- использование собственной «оборотки»;
- реализация на всех фазах проекта либо если без эскроу, то только на эксплуатационной.

Плюсы:

- нет необходимости соблюдать требования 214-ФЗ

Строительство за счет собственных средств и средств дольщиков



Минусы:

- полное соблюдение требований 214-ФЗ (цели, банковское сопровождение и т.п.);
- отсутствие «подушки» безопасности от снижения спроса.

Плюсы:

- «дешёвые» деньги дольщиков;
- реализация на всех фазах проекта.

Строительство за счет собственных и кредитных средств с использованием счетов эскроу для привлечения дольщиков



Минусы:

- уплата процентов по кредиту.

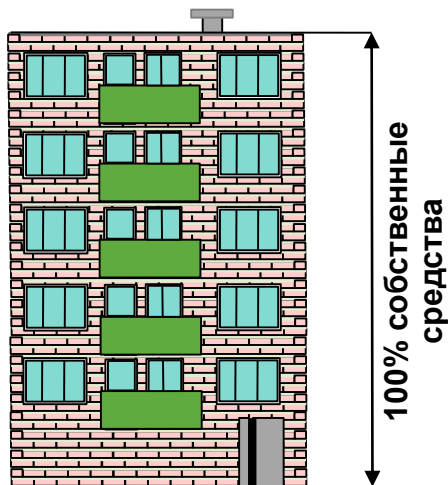
Плюсы:

- отсутствие зависимости строительства от спроса;
- реализация на всех фазах проекта;
- лояльность покупателей.

Способы строительства жилого дома

после 01.07.2019г.

Строительство за счет
собственных средств
(с эскроу или без)



Минусы:

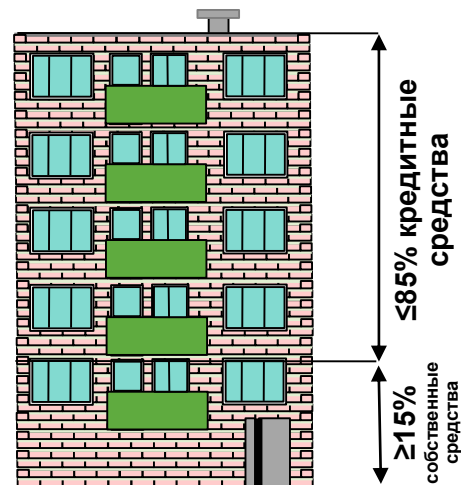
- использование собственной «оборотки»;
- реализация на всех фазах проекта либо если без эскроу, то только на эксплуатационной

Плюсы:

- нет необходимости соблюдать требования 214-ФЗ

**С 01.07.2019г. все
Застройщики жилой
недвижимости,
осуществляющие
строительство с
использованием
средств дольщиков
смогут привлекать
средства
исключительно на
счета эскроу.
(в т.ч. по проектам, по
которым уже
осуществляется
строительство и есть
дольщики)**

Строительство за счет
собственных и кредитных средств
с использованием счетов эскроу
для привлечения дольщиков



Минусы:

- уплата процентов по кредиту.

Плюсы:

- отсутствие зависимости строительства от спроса;
- реализация на всех фазах проекта;
- лояльность покупателей.

Новое

Кредитование с эскроу

- ✓ **432** счета эскроу физических лиц
- ✓ Одобрена **54** сделка кредитования с эскроу

Банковское сопровождение в рамках 214-ФЗ

- ✓ Более **6 100** расчетных счетов Застройщиков
- ✓ Около **2 600** Застройщиков
- ✓ Более **10 000** платежей в день

Ранее реализовано

Бридж-кредиты

Проектное финансирование строительства

Кредиты под залог готовых квартир

Ипотечные программы

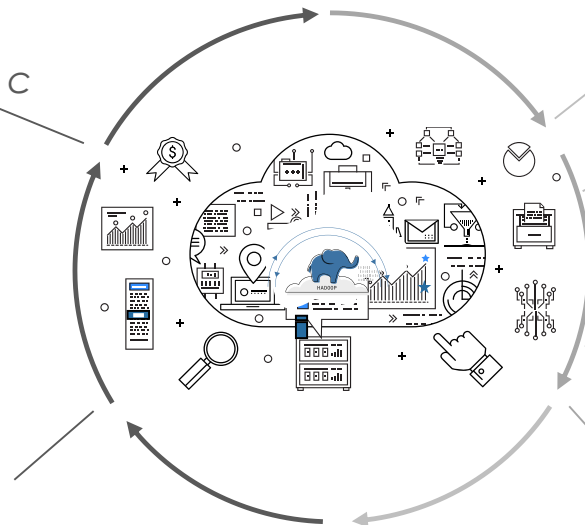
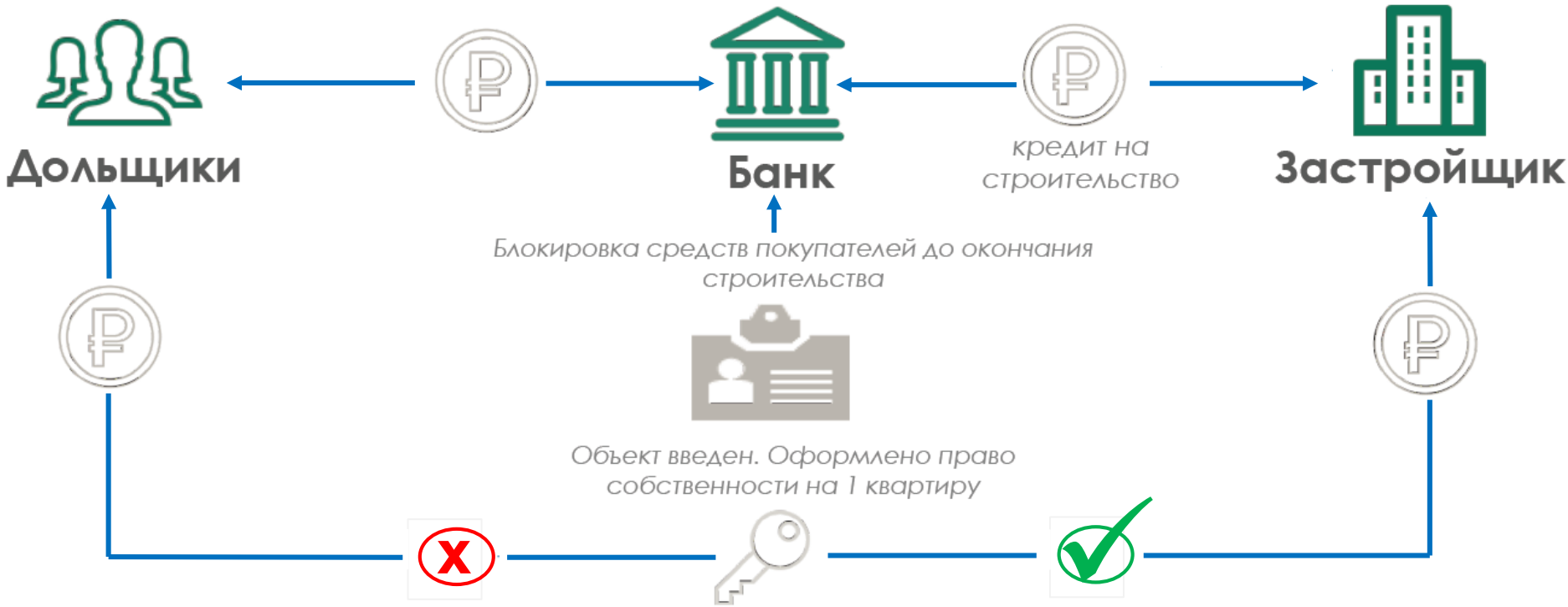


Схема проектного финансирования со счетами эскроу



После ввода объекта в эксплуатацию и до кадастрового учета, застройщик может заключать ДДУ без уплаты взносов в фонд и без использования счетов эскроу.

Новые подходы проектного финансирования со счетами эскроу



Цель кредита	Финансирование затрат по строительству жилого дома
Срок	До 5 лет (при комплексной застройке – 7 лет)
%ставка	Средневзвешенная, специальная – 4,5-5,5% (возможно снижение ставки при покрытии кредита средства на эскроу >100%)
Структура	<ul style="list-style-type: none">- Собственные средства – не менее 15% (могут быть учтены затраты приобретения земельного участка, предназначенного для реализации проекта)- Кредитные средства – не более 85%
Обеспечение	<ul style="list-style-type: none">- Имущественные права на строящийся объект- Ипотека земельного участка- Залог 100% долей Застройщика- Поручительство конечного бенефициара

Возможность предоставления отсрочки (полной/частичной) уплаты процентов на инвестиционной фазе

Пример расчета процентной ставки по проектному финансированию с продажами со счетами эскроу



Модельный расчет

Доля долга, покрытого средствами на счетах эскроу, %

Процентная ставка
(без отсрочки уплаты процентов)

Процентная ставка
(с отсрочкой уплаты процентов)

0

10%

11,5%

50

7,25%

8,75%

100

4,5%

6,0%

Возможность снижения процентной ставки при покрытии кредита средства на эскроу >100%

Схемы финансирования Сбербанком проектов жилой недвижимости при наличии заключенных ДДУ

При несоответствии проекта критериям Правительства РФ

Проект без финансирования либо с финансированием иного банка

01 Предоставление кредита в размере средств, необходимых для окончания строительства

02 Рефинансирование целевого кредита/займа, предоставленного на строительство жилого дома иного банка, в т.ч. с возможностью увеличения суммы кредита

03 Расторжение либо перезаключение заключенных ДДУ, с целью полного перехода привлечения средств дольщиков на счета эскроу

С проектным финансированием Сбербанка

01 Увеличение суммы действующей линии, в размере необходимом для замещения средств, планируемых к получения от дольщиков

02 Заключение нового кредита на дофинансирование строительства, в связи с отсутствием поступлений средств дольщиков

03 Рефинансирование действующего кредита, в т.ч. увеличением суммы кредита в размере необходимом для замещения средств, планируемых к получения от дольщиков

- ✓ **Высокая квалификация специалистов и наработанная многолетняя практика рассмотрения строительных проектов любой сложности**
- ✓ **Собственная квалифицированная служба строительной и инжиниринговой экспертизы проектов, которая для клиента абсолютно бесплатна.**
- ✓ **Практика открытия счетов эскроу в купе с разветвленной филиальной сетью делает процесс открытия счетов эскроу для физических лиц доступным и удобным**
- ✓ **Увеличение спроса со стороны населения за счет аккредитации объекта строительства для реализации ипотечных программ**
- ✓ **Дополнительная реклама объекта строительства от Банка - ДомКлик**

Отдел по работе с клиентами крупного и среднего бизнеса по
финансированию недвижимости и кредитные специалисты
Башкирского отделения №8598 ПАО Сбербанк
(г.Уфа, Зорге, 5, к.711):

- Каримова Инна Ильдаровна – 8-917-401-68-92
- Аглиуллин Рустэм Мухаметович – 8-917-441-44-54
- Меркулов Максим Вячеславович – 8-917-400-77-06
- Доценко Сергей Владимирович – 8-917-367-08-03