

ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ

Светлана Назарова

Управляющий директор-начальник

Управления финансирования недвижимости Сбербанка

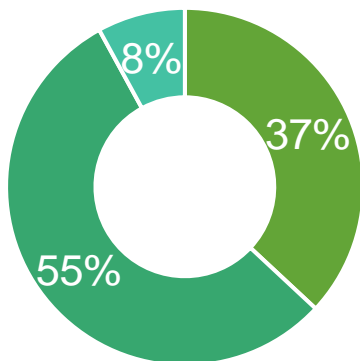
сентябрь 2020



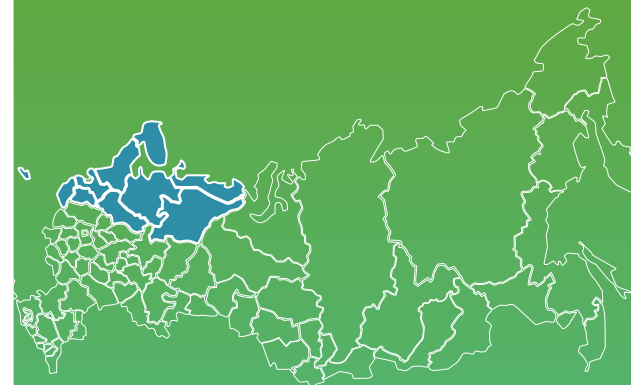
Строится в России

9 353 дома **98,7** млн м²

Большинство проектов осталось на «старой» схеме



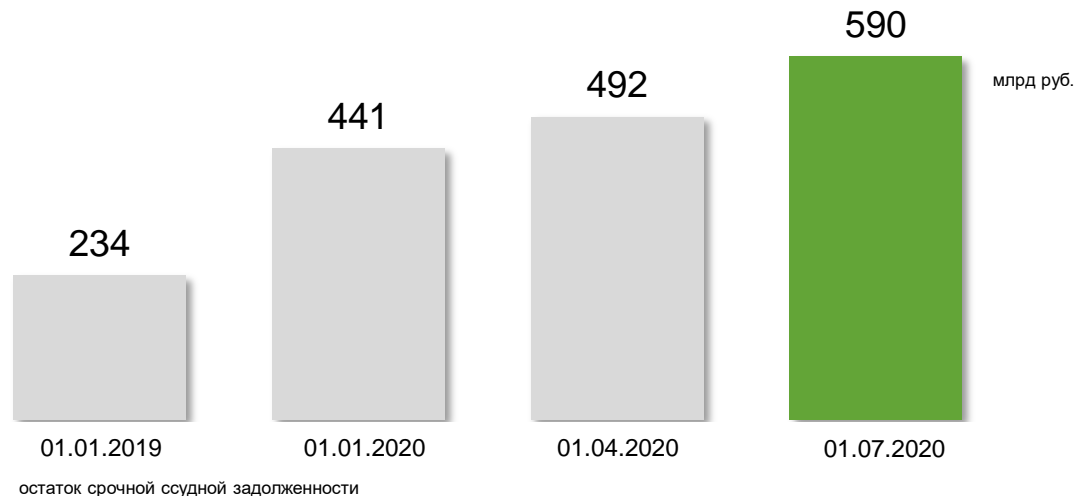
- Перешли на эскроу
- Остались на "старой" схеме
- Без привлечения средств граждан



**СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО –
18% строящего жилья в РФ**

Санкт-Петербург	11,5 млн м ²
Ленинградская область	2,8 млн м ²
Калининградская область	1,3 млн м ²

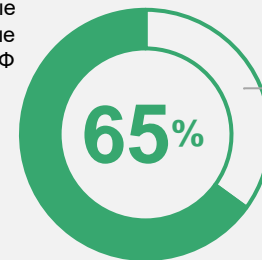
За 2019 год портфель девелоперов жилья в Сбербанке вырос на 90%, с начала года +34%



56% кредитного портфеля - проекты с эскроу

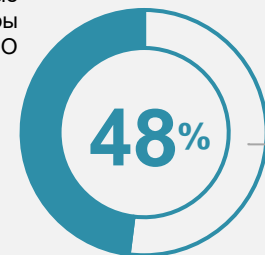
ДОЛЯ СБЕРБАНКА ПО ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ С ЭСКРОУ*

Заключенные кредитные договоры в РФ



Банки-конкуренты

Заключенные кредитные договоры в СЗФО



* на 01.07.2020

Застройщики сохранили активность

1Н'2020

ПОСТУПИЛО КРЕДИТНЫХ
ЗАЯВОК С ЭСКРОУ

592

НА СУММУ

752 млрд руб.

в т.ч. во 2Q'2020

+325 заявок

+414 млрд руб.

ОДОБРЕНО КРЕДИТНЫХ
ЗАЯВОК С ЭСКРОУ

369

НА СУММУ

504 млрд руб.

в т.ч. во 2Q'2020

+221 заявка

+293 млрд руб.

ОТКРЫТО
СЧЕТОВ ЭСКРОУ

47 тыс.

НА СУММУ

144 млрд руб.

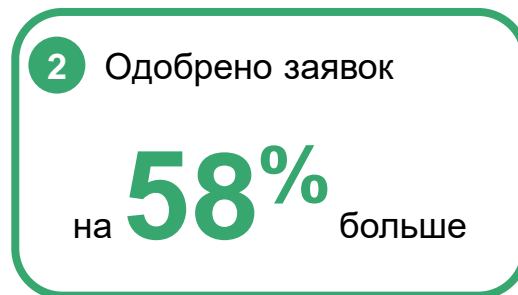
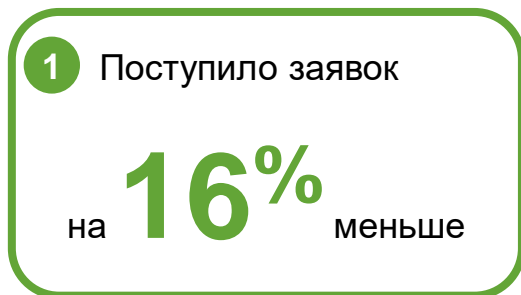
в т.ч. во 2Q'2020

+27 тыс. счетов

+83 млрд руб.

Как менялось поведение застройщиков в Северо-западном ФО?

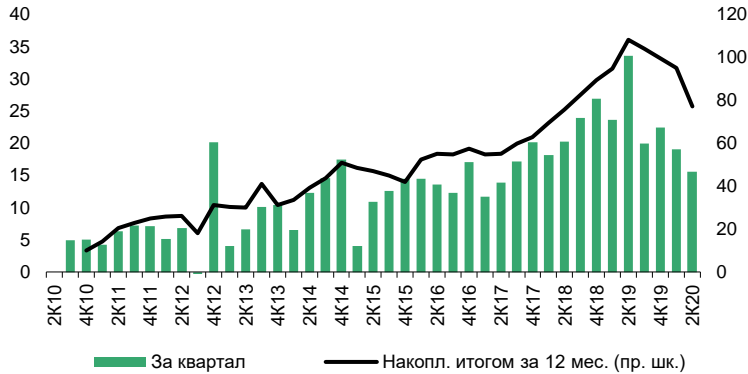
1Н'2020 к 1Н'2019



- 1 активность по поступившим заявкам в 2019 году была выше из-за неопределенности по критериям сохранения «старой» схемы
- 2 количество одобренных заявок в 2020 году выросло - Застройщики приобрели опыт проектного финансирования и целенаправленно идут за кредитом
- 3 переход на новую схему финансирования жилой недвижимости состоялся

Динамика темпов и цен продаж в новостройках Санкт-Петербурга

Количество ДДУ, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, тыс.

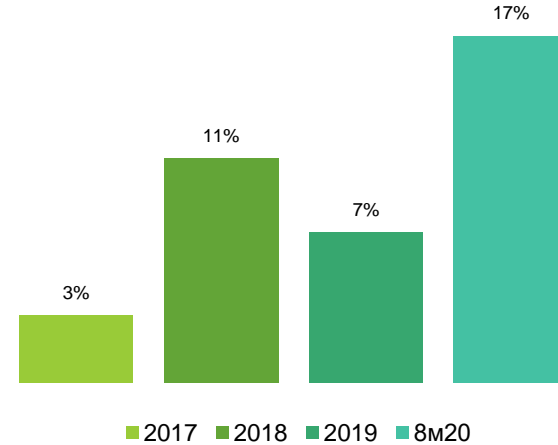


Темпы роста, %:

2015: -17%, 2016: +37%, 2017: %, 2018: +14%, 2019: -2%, 1П20: -37%

Источник: Росреестр, Аналитический хаб

Динамика средних цен на новостройки в Санкт-Петербурге



Источник: Домофонд, Аналитический хаб

Квартиры с эскроу пользуются спросом



ГОТОВНОСТЬ

59%

средняя готовность
объектов



ТЕМП ПРОДАЖ

33%

проекты опережают
рыночные показатели
более чем **в 2 раза**



ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ

+8%

по сравнению с проектами
«старой схемы»

Приоритеты в отрасли девелопмента жилой недвижимости



Сбербанк разработал продукты для каждой стадии реализации проекта



Кредит под готовое жилье

До 60% от оценочной стоимости квартир для развития / собственного участия в проектах



Проектное финансирование

Финансирование при наличии ИРД



Кредит под будущую прибыль действующих проектов

Формирование земельного банка от проектов ГК с готовностью свыше 25%



Проектный бридж

Покупка площадки под потоки будущего проекта. Риск на приобретаемый актив

new
июнь '20



2в1

Финансирование проектов – от начального этапа до ввода объекта в эксплуатацию

new
июнь '20



Предодобренный лимит

на финансирование инвестиционной программы жилищного строительства

1. Продукт 2в1

2. Лимит на инвестиционную программу



позволяют сократить срок рассмотрения сделки

обеспечивают понимание источников финансирования будущих проектов



доступны для следующих Застройщиков:



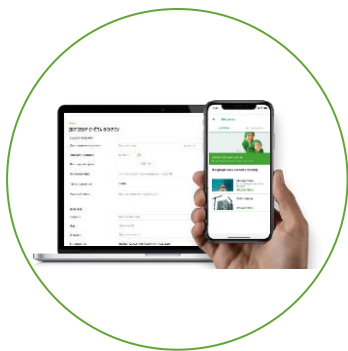
Опыт в строительстве

- введено в эксплуатацию > 200 000 кв.м жилья за последние 10 лет
- одновременная реализация не менее 3 проектов жилого строительства



Своевременное исполнение обязательств перед дольщиками

ОТКРЫТИЕ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

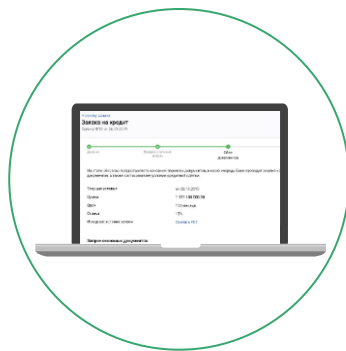


- ✔ **Открывай счет, где удобно**
 - удаленное открытие счета эскроу с выездом DSA
 - открытие эскроу в СБОЛ
- ✔ **Пополняй, как удобно**

Всеми возможными способами, в т.ч. в мобильном приложении СБОЛ
- ✔ **Больше чем безопасный расчет**

Возможность открытия аккредитива для исполнения на счет эскроу

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЗАСТРОЙЩИКА



- ✔ **Подача кредитной заявки**

для действующих пользователей СББОЛ и новых клиентов
- ✔ **Статус-трекер**

для заявок, направленных через СББОЛ
- ✔ **Работа с документами**

с фиксацией статуса рассмотрения Банком при условии заключения договора на ДБО

СЕРВИС «MARKETPLACE»



- ✔ **Площадка поиска fee-девелопера для реализации проекта**
- ✔ **Наличие в проекте fee-девелопера с опытом позволяет**
 - Оптимизировать затраты
 - Повысить доверие покупателей и увеличить продажи
 - Получить проектное финансирование
- ✔ **9 партнеров (соинвесторов / fee-девелоперов) подтвердили свое участие в Сервисе**

01 Для действующих проектов (новая и старая схема)

Льготная ставка по кредиту не более ключевой по проектам со сроком ввода до конца 2021 года

Выделено 12 млрд руб. / Утверждено Постановлением Правительства №629 от 30.04.20

115*

заявок

>3

млрд руб.

Справочно. СЗФО - 8 заявок, 0,2 млрд руб.

02 Для стимулирования спроса на первичное жильё

Субсидирование % ставки по ипотеке

(программа 6,5%)

1

- Застройщики продолжают реализовывать проекты. В Сбербанке больше 50% заявок первого полугодия 2020 пришлось на 2 квартал
- Спрос на банковское финансирование растет. В СЗФО за первое полугодие 2020 одобрено на 58% больше заявок по сравнению с прошлым годом
- Сбербанк продолжает развивать продуктовую линейку для застройщиков

2

- Пандемия внесла коррективы и в отрасль жилой недвижимости
- Онлайн сервисы развивались и внедрялись быстрее. Каждая 3-я заявка приходит через Личный кабинет застройщика

3

- Важный фактор развития отрасли – государственная поддержка. Более 3 млрд руб. планируют получить застройщики-клиенты Сбербанка в рамках субсидирования действующих проектов
- Фокус на дальнейшую поддержку, в том числе новых проектов

Время изменений: фокус на онлайн- сервисы и господдержку

— Эксперты о новых условиях на рынке жилой недвижимости

17 сентября 2020
10:00 - 12:30

Онлайн-конференция
для девелоперов жилья

