



16 декабря 2021

ИТОГИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ СБЕРБАНКА

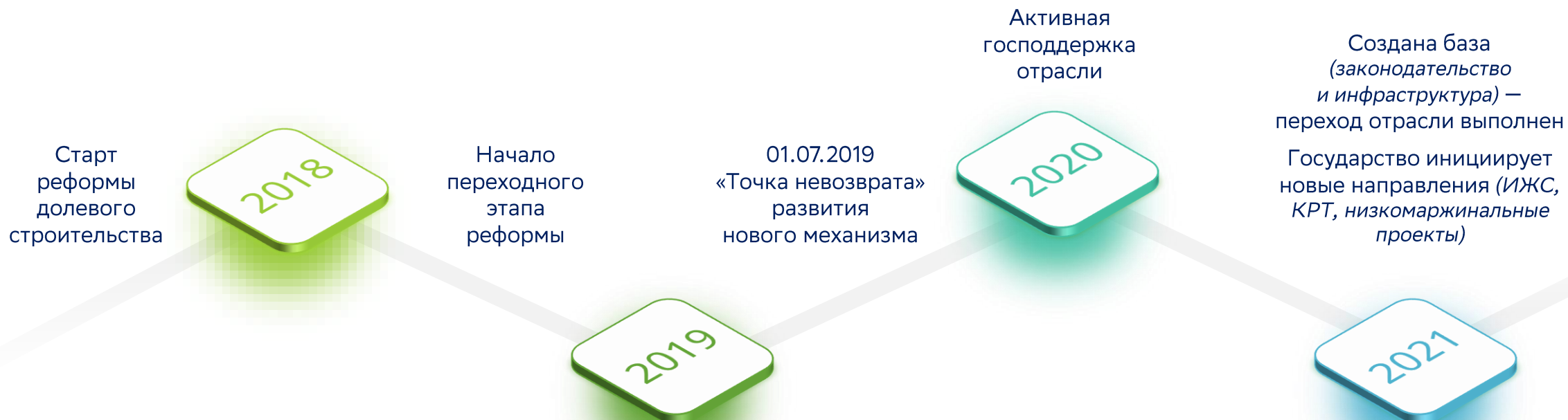


Светлана Назарова

Управляющий директор-начальник
управления финансирования
недвижимости ПАО «Сбербанк России»

**Расширенное заседание Комитета Ассоциации
банков России по ипотечному кредитованию
и проектному финансированию
(в сфере строительства и ЖКХ)**

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ – ОПРЕДЕЛЯЮЩИЙ ФАКТОР РАЗВИТИЯ И ТРАНСФОРМАЦИИ ОТРАСЛИ



OVERVIEW

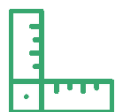


Строится в России (декабрь 2021)



9 402

Дома



~100

Млн м²



>80%

Перешли
на эскроу

Результаты Сбера за 11 мес. 2021 года:

>1,7 трлн руб.

Портфель девелоперов жилья
(двукратный рост с нач. года)

~84%

Доля эскроу в портфеле

~56%

Доля по площади
финансируемых объектов

СЕГОДНЯ БАНКИ ПРЕДЛАГАЮТ РЕШЕНИЕ ДЛЯ КАЖДОГО ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА



Приобретение
земельного участка



Получение ИРД.
Предпроектные
работы



Строительство.
Реализация



ИЖС

На первый план выходит потребность
в финансировании покупки площадок
и комплексных застроек

ИНТЕРЕС К БАНКОВСКОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ НАЧАЛЬНЫХ ЭТАПОВ ПРОЕКТОВ РАСТЕТ



Общая площадь проектов по одобренным
кредитным сделкам начального
финансирования в Сбере
(ноябрь 2021)

тыс. м²

1 331

г. Санкт-Петербург

5 808

г. Москва

Наиболее активное приобретение площадок
за счет кредитных средств — на территории
г. Москвы, г. Санкт-Петербурга
и Новосибирской обл.

925

Новосибирская обл.

30-100 101-500 >500

min

max

ФОКУСЫ ВНИМАНИЯ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ



Вызовы

Рост цен на стройматериалы

Длительные сроки принятия решения
о кредитовании

Изменение условий
программы льготной ипотеки

«Фактическое» исключение девелоперов из Программы
МЭР* *(новая программа по субсидированию
низкомаржинальных проектов это не компенсирует)*

Не решен вопрос по целевому
статусу апартаментов

Общегородская инфраструктура отстает
от строительства жилья

Тренды

Развитие ИЖС

Гос. поддержка

«Зеленое» строительство –
строительство на принципах ESG

Комфортная городская среда

Цифровизация отрасли

* Постановление Правительства от 30.12.2018 №1764

~40%

ПРОЕКТОВ — КОМПЛЕКСНЫЕ ЗАСТРОЙКИ



КОМПЛЕКСНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО —

вся застройка в одном решении, упрощенная
выдача финансирования на каждую очередь



ДЛЯ КОГО

- Застройщик по проекту комплексной жилой застройки / сторона по договору о комплексном развитии территорий
- Группой возведено не менее 200 тыс. м² за 10 лет



ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

Ген. соглашение с кредитами:

- Начальное финансирование (до РнС):
покупка земли/расселение, проектные работы, получение ИРД
- Проектное финансирование на каждый этап
(после получения РнС на этап)



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОДУКТА

- Одобрение всей застройки на начальном этапе
- Одобрение финансирования каждого этапа за 2,5 недели
- Прогнозируемость источников финансирования

РЕШЕНИЕ О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ ЗА 5 ДНЕЙ



Цель – внедрение
во 2 квартале 2022

ОСНОВНЫЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ:



Личный кабинет Застройщика

- Единое окно
- Онлайн взаимодействие
- TermSheet за 1 день



Цифровизация строительной экспертизы

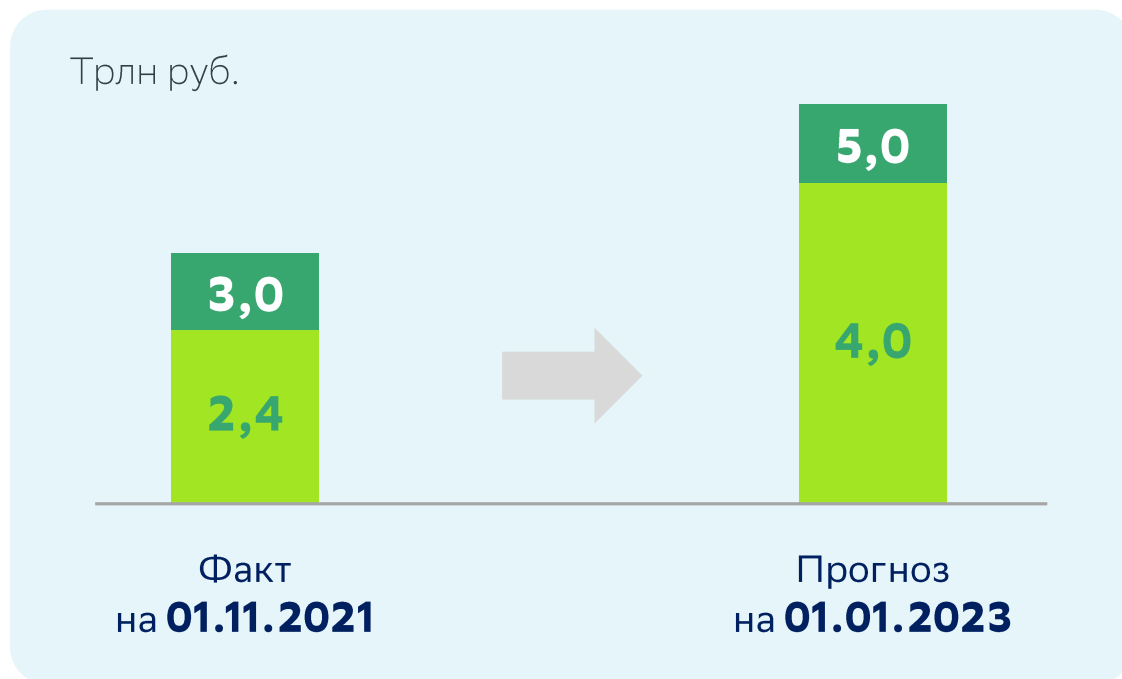
- Строительная экспертиза проекта при минимальном пакете документов от клиента



Умная CF-модель

- Cash Flow модель без человека, исключает субъективный подход

Ключевые тренды в направлении девелопмента жилой недвижимости



■ Портфель ПФ с эскроу

■ Портфель девелоперов жилья

ESG

от снижения выбросов CO2 до улучшения качества жизни будущих поколений



Диджитализация

- Технологии умного дома
- Онлайн-сервисы
- Интернет вещей
- Технологии в строительном контроле
- BIM-технологии



Экосистема в жилье

от производства материалов до аренды и продажи/обмена вторичной недвижимости

