

Кредитование Застройщиков в рамках 214-ФЗ с использованием эскроу-счетов

Ванюшкин Александр Николаевич
Заместитель управляющего
РОО «Чебоксарский» Банка ВТБ

Переход на финансирование жилищного строительства с использованием эскроу-счетов

27.02.19г. Минстроем РФ опубликован Проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении критериев, определяющих степень готовности домов и количество заключенных ДДУ и методики определения их соответствия в целях реализации норм части 16 статьи 8 ФЗ от 25.12.2018 года N 478-ФЗ «О внесении изменений в 214-ФЗ»

До 01.07.2019г.



Застройщики работают по «старой» схеме (взносы в Компенсационный фонд)

После 01.07.2019г.



Использование эскроу обязательно, если:

- новый проект
- по действующим проектам не достигнуты значения: 30% (строительная готовность) и 10% (продажи)

Преференции отдельным Застройщикам остаются в «старой» схеме:

1. Степень готовности – 15%:

- проекты в рамках комплексного освоения территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья по заказу местных властей
- компании, ведущие строительство социальной инфраструктуры в рамках проекта либо занимающиеся сносом ветхого или аварийного жилья

2. Степень готовности – 6%:

- девелоперы, достраивающие проблемные дома

Действующие схемы кредитования Застройщиков

Основные действующие схемы

Под залог готовых квартир

Квази-кредит при
отсутствии собственных
средств (15% от стоимости
проекта)

По схеме «ЭСКРОУ»

После 01.07.2019:

- Для новых проектов
- Для действующих проектов, не соответствующим утвержденным критериям

Кредитование Застройщиков

Проектное финансирование по схеме с ДДУ

После 01.07.2019:
для текущих проектов по
«старой» схеме

Смешанные схемы (ДДУ + Эскроу)

Схема действует
временно на
переходном этапе

*Рассматриваются в
индивидуальном порядке*

Предложения Застройщикам в новой модели работы

Банковское
сопровождение

Эскроу-счета

Проектное
финансирование

Ипотечное
кредитование

- ✓ Доля открытых специальных счетов, приходящиеся на ВТБ в ПФО – 30%
- ✓ Сентябрь 2018г. Реализация 1-го пилотного проекта по финансированию с «эскроу» в сумме 2 млрд руб. с ГК «Новый Дон» (г. Самара).
- ✓ Октябрь 2018г. Реализация самого крупного в России проекта по финансированию с «эскроу» в сумме 19,9 млрд руб. с ГК «ПИК».
- ✓ 1 кв. 2019 г. по ПФО одобрено 12 сделок кредитования с «эскроу» на общую сумму более 5 млрд. руб.
- ✓ На рассмотрении по ПФО – более 40 проектов эскроу на общую сумму более 20 млрд. руб., в т.ч. 4 проекта на общую сумму более 1,8 млрд. руб. – в ЧР, реализация которых запланирована в 1-ом п/г 2019г.
- ✓ Разработка отдельного сервиса: ФЛ для открытия счета эскроу нужно предъявить только паспорт и договор долевого участия.
- ✓ БАНК ВТБ – лидер рынка ипотечного кредитования в России, каждый 4-ый ипотечный кредит в 2018 г. выдан с использованием ипотеки Банка ВТБ
- ✓ В 2018 г. ВТБ по г. Чебоксары выдано более 2,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму свыше 3,5 млрд. руб.

Условия финансирования проектов с «эскроу»

Присутствие на рынке
не менее 3 лет

Соответствие требованиям 590-П

Ввод площадей не менее чем в 2 раза превышает площадь Проекта



**Финансирование
строительства
жилых комплексов**

(в т.ч. паркинги и коммерческие
помещения)



**Отдельный
расчетный счет**

в отношении каждого разрешения на
строительство

**Кредитная линия с лимитом
выдачи**

(невозобновляемая кредитная линия)

до 5 лет

(срок строительства + 2 года, но не более 5 лет)

**ДОЛЯ участия Банка в финансировании
проекта до**

85%



**Заемщик/Группа
подтверждает
наличие денежных
средств на
обслуживание долга**

на период до начала использования
средств со счетов эскроу



Средства со счетов эскроу
направляются на погашение
задолженности и уплату
текущих процентов, до
полного погашения
задолженности по кредиту.

До начала использования средств со
счетов эскроу – обслуживание долга
производится за счет собственных
средств Застройщика

Условия и схема кредитования «эскроу». Пример



Финансирование строительства 5-этажного жилого дома в г. Чебоксары

Застройщик: ООО «СТРОИТЕЛЬ»

Генподрядчик: ООО «СМУ»

Сроки строительства: 4 кв.2018 – 2 кв.2021гг.

Общая площадь квартир: 6 800 кв. м.

Кол-во квартир: 116, из них 1-к. – 58, 2-к – 42, 3-к. – 16

Сметная стоимость: 240 млн. руб.

Себестоимость: 35 тыс. руб. / кв.

Цена реализации квартир: 45 тыс. руб. / кв.

Основные параметры кредитования:

Вид сделки: Кредитная линия с лимитом выдачи

Сумма линии: до 200 млн. руб. (85% от стоимости дома)

Срок использования: до 2 кв. 2021г. (= период строительства)

Срок кредита: до 2 кв. 2023г. (+ 2 года с момента сдачи дома)

Процентная ставка: средневзвешенная (зависит от размера привлеченных ДДУ на Счетах эскроу)

Базовая -11 % годовых, льготная – 4 % годовых * (min ставка – до 0,1%)

Обеспечение:

- Залог земельного участка на котором осуществляется Проект;
- Поручительство конечного бенефициара, Ген. Подрядчика (связ. компания) *
- Залог 100% долей в УК *
- Залог построенных квартир, не проданные на момент завершения строительства

Обязательное требование: соответствие высокому уровню кредитоспособности (определяется по максимальному числу из 18 критериев 590-П)

Отлагательные условия выдачи кредита:

- Подтверждение собственных вложений в проект в размере не менее 40 млн. руб. (15%)
- Предоставление нулевого отчета надзорной компании
- Открытие банковского счета по Проекту в соотв. с № 214-ФЗ

Источники погашения: средства на эскроу-счетах

** Рассматривается в индивидуальном порядке*

Расчет ставки кредитования на Примере

Калькулятор

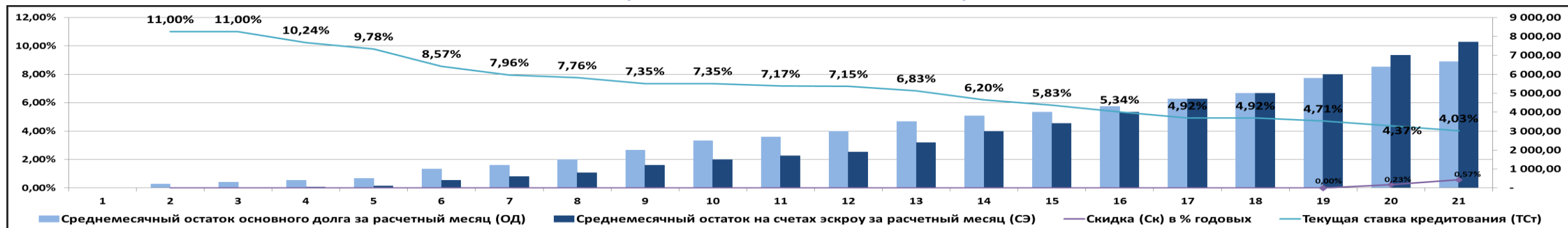


Модель расчета процентной ставки по кредитной сделке (пример):

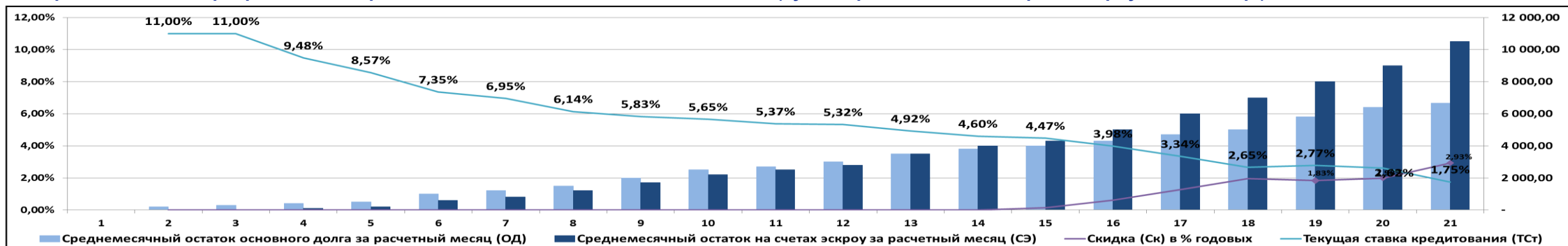
1. Продано 50% квартир на инвест. фазе – миним. % ставка 6,3% (сумма кредита – 200 млн. р., на эскроу – 150 млн. р.)



2. Продано 75% квартир на инвест. фазе – миним. % ставка 4% (сумма кредита – 200 млн. р. на эскроу – 230 млн. р.)



3. Продано 100% квартир на инвест. фазе – миним. % ставка снижается до 0,1 % (сумма кредита – 200 млн. р. на эскроу – 306 млн. р.)



Итоги (1/2)

Основные преимущества кредитования для Застройщиков в ВТБ

- Полный спектр банковских услуг (банковское сопровождение / эскроу / ПФ / ипотека)
- Возможность установления общего лимита на весь Жилой комплекс / микрорайон
- Плата за открытие кредитной линии / выдачу кредита **ОТСУТСТВУЕТ**
- Отсутствие аккредитива в схеме кредитования Застройщика
- Отсутствие залога имущественных прав на «входе» в сделку
- Отсутствует требование по оформлению в залог не связанного с Проектом имущества
- Индивидуальный подход к каждому проекту (установления Грейс-периода по уплате % на инвестиционной фазе, отказ от залога долей в УК / поручительства)
- Аккредитация проекта по ипотечной программе ВТБ – одновременно с решением о кредитовании
- Возможно открытие эскроу-счетов без привлечения проектного финансирования Банка

Итоги (2/2)

Преимущества ипотечного кредитования Банка ВТБ:

➤ С нами выгодно:

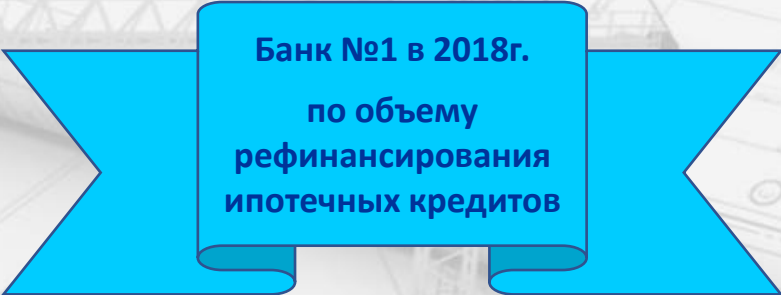
- ✓ Процентная ставка – от 9,25%
- ✓ Ипотека с государственной поддержкой – 6%
- ✓ Субсидируемая ставка от 6,4%
- ✓ Промо-дисконт к процентной ставке - до 0,4%
- ✓ Сумма кредита - до 60 000 000 рублей

➤ С нами удобно:

- ✓ Ипотека по двум документам
- ✓ Кредит без подтверждения дохода до 15 млн. рублей
- ✓ Отсутствие требования к регистрации заемщика / гражданству РФ
- ✓ Возможность подать заявку на кредит онлайн
- ✓ Учет дохода при стаже от 1 мес. на последнем месте работы

➤ С нами быстро:

- ✓ Предварительное решение – за 90 секунд
- ✓ Окончательное решение – 80% заявок за 15 минут



Банк №1 в 2018г.
по объему
рефинансирования
ипотечных кредитов

! Банк ВТБ лоялен ко всем Клиентам / Застройщикам без исключения, вне зависимости от сотрудничества с Банком по проектному финансированию

Отсутствие дополнительных расходов по сделке:

- ✓ Отсутствие комиссий при оформлении, рассмотрении заявки, выдаче кредита и досрочном погашении
- ✓ Специальные тарифы для партнеров по аккредитивам – 600 рублей
- ✓ Безналичный расчет без взимания комиссии

Первый шаг

- **Застройщику окажут в ВТБ профессиональную консультацию:**
 - ✓ Выбор оптимального варианта работы Застройщика в рамках нового законодательства
 - ✓ Расчет параметров будущего проекта
 - ✓ Расчет индикативных условий планируемой сделки
 - ✓ Расчет экономии в случае наличия конкурентного предложения другого банка
 - ✓ Обмен опытом Застройщиков, в т. ч. из других регионов
- **Застройщик может быть уверен в долгосрочном и взаимовыгодном сотрудничестве:**
 - ✓ Индивидуальный подход при структурировании сделки, возможность принимать нестандартные условия
 - ✓ «Стимулирование» продаж по ипотеке
 - ✓ Индивидуальные тарифы на банковское сопровождение

Контакты

Ванюшкин Александр Николаевич

E-mail: vtb200619@vtb.ru тел. 8 (903) 357 42 56

Гришагина Кристина Сергеевна

E-mail: vtb203512@vtb.ru тел. 8 (987) 672 44 07

