



БАНК

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В АО «БАНК ДОМ.РФ»

Уполномоченный Банк в сфере жилищного строительства (ст.2.1 225-ФЗ)
На втором месте среди банков по количеству финансируемых
проектов с использованием счетов эскроу в 2020 году

domrfbank.ru

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Уполномоченный Банк в сфере
жилищного строительства
(ст. 2.1 225-ФЗ).

На втором месте среди банков по
количеству финансируемых
проектов с использованием
счетов эскроу в 2020 году

ИПОТЕКА

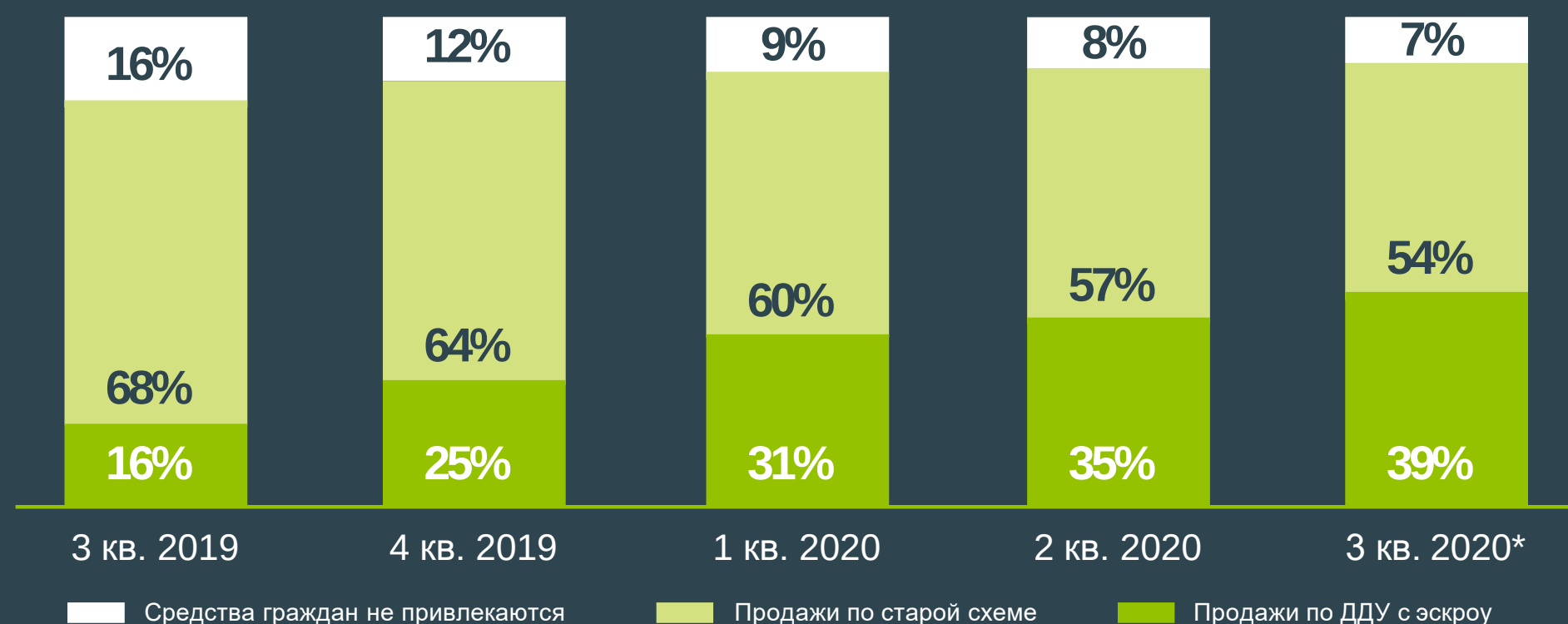
Топ-5 крупнейших банков
по выдаче ипотечных кредитов



Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ранее «Российский капитал») основано в 1993 году и действует на основании лицензии ЦБ РФ № 3212.

100% акций Банка принадлежат АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК — Единый институт развития в жилищной сфере (225-ФЗ)).

Переход отрасли жилищного строительства на проектное финансирование



39% СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕМА НОВЫХ ПРОЕКТОВ РЕАЛИЗУЕТСЯ ПО СХЕМЕ ЭСКРОУ

№	Наименование банка	РНС, шт.	Дома, шт.	Площадь жилья, тыс. м ²
1	ПАО СБЕРБАНК	1 819	2 462	23 311
2	АО “БАНК ДОМ.РФ”	265	362	4 196
3	БАНК ВТБ (ПАО)	251	383	4 634
4	ПАО БАНК “ФК ОТКРЫТИЕ”	125	140	1 395
5	АО “РОССЕЛЬХОЗБАНК”	59	96	1 325
6	АО “АЛЬФА БАНК”	55	78	956
7	БАНК ГПБ (АО)	39	63	831
8	ПАО “ПРОМСВЯЗЬБАНК”	31	54	508
9	РНКБ БАНК (ПАО)	28	39	276
10	ПАО “СОВКОМБАНК”	9	38	197

РЕЙТИНГ БАНКОВ ПО ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ



БАНК

Кредитование по всей территории РФ



Одобрено
на общую сумму

218 проектов
829 млрд ₹

Кредиты от
до

51 млн ₹
60 млрд ₹

177 застройщиков
65 городов
33 региона



БАНК

Проектное финансирование в Санкт-Петербурге и ЛО



Одобрено **20** проектов
Общая сумма **71, 7** млрд **₽**
Общая площадь **1 645** тыс. кв. м.

Заклучено **17** кредитных договоров
На сумму **53,9** млрд **₽**
Общая площадь **1 410** тыс. кв. м..

В активной проработке **25** проектов
На сумму **147** млрд **₽**
Общая площадь **2 482** тыс. кв. м.

В филиале открыто **1 416** счетов эскроу
Остаток средств **4,1** млрд **₽**



БАНК

Кредитные продукты для застройщиков

Финансирование на всех этапах реализации проектов

ПОКУПКА УЧАСТКА
ЗАСТРОЙКИ И/ИЛИ
ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

СТРОИТЕЛЬСТВО

КРЕДИТ
ПОД ГОТОВЫЕ
КВАРТИРЫ



Гибкое
структурирование
сделок

Собственное участие
может быть ограничено
только земельным
участком и ИРД

КЛЮЧЕВОЕ
УСЛОВИЕ

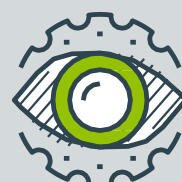
Достаточный
запас прочности
для погашения
кредита

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА
КРЕДИТ + ПРОЦЕНТЫ

>1,25



Лимит кредитования
достаточный для ввода.
Не требуем собственных
вложений, если проект
имеет запас прочности



Индивидуальная оценка
каждого проекта,
в том числе проектов
комплексного освоения
с инфраструктурой



Застройщик сам
управляет стоимостью
финансирования,
варьируя ряд ключевых
параметров



Погашение процентов
по кредиту ежемесячно
или их капитализация
и погашение после
сдачи объекта



Гибкий график
погашения



Базовое обеспечение
ограничено проектом:
земельный участок,
непроданные квартиры,
доли в капитале. Не требуем
поручительств конечных
бенефициаров



БАНК

Механизм снижения стоимости кредита

Иллюстративный расчёт
средневзвешенной процентной ставки



Средства на эскроу
используются
для фондирования
кредита



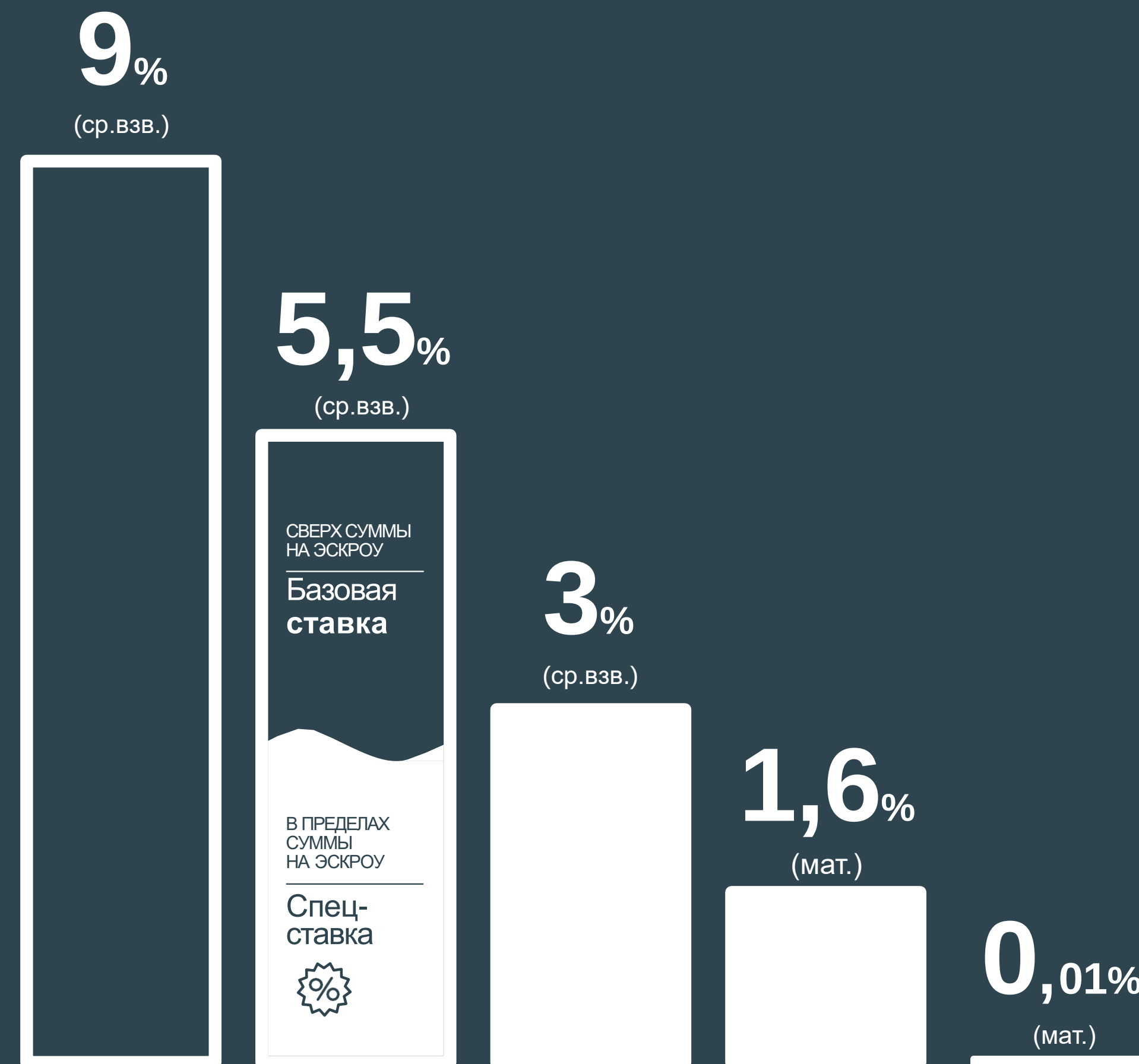
На сумму кредита
в пределах суммы
на эскроу начисляется
пониженная ставка,
базовая ставка —
на сумму превышения



Снижение ставки
сразу после
появления средств
дольщиков
на счетах эскроу

НАПОЛНЕНИЕ СЧЁТА ЭСКРОУ* 0% —————> 50% —————> 100% —————> 140% —————> 185%

* В процентах (%) от выборки по кредиту.



Автоматизация процессов взаимодействия клиентов с банком



Проектное финансирование — легко!

Зарегистрируйтесь в личном кабинете и подайте заявку на финансирование строительства, или используйте ваш логин и пароль для входа



[Вход](#)
[Регистрация](#)

Забыли пароль?

☐ Запомнить меня





ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЗАСТРОЙЩИКА





Блок вопросов по характеристикам опыта работы

Совокупный опыт строительства Застройщика и всех компаний в составе Группы взаимосвязанных компаний в качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального

8

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЗАСТРОЙЩИКА

Блок вопросов по характеристикам опыта работы Застройщика и Группы взаимосвязанных компаний

Совокупный опыт строительства Застройщика и всех компаний в составе Группы взаимосвязанных компаний в качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика, в годах

8

Совокупная построенная Застройщиком и всеми компаниями в составе Группы взаимосвязанных компаний общая площадь проектов за весь срок существования (без задоения площадей проектов):

В качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика, кв.м.

150 000

В качестве только застройщика, кв.м.

120 000

Количество реализованных Застройщиком и всеми компаниями в составе Группы взаимосвязанных компаний строительных проектов в качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика за весь срок существования (без задоения проектов):

Совокупно, ед.

8 000

Аналогичного класса, что и испрашиваемый к финансированию Проект, ед.

7 000

Совокупно, у которых ввод в эксплуатацию был совершен в срок не позднее плановой даты завершения строительства, указанной

6 000

Базовая финансовая модель				Проверка заполнения		Заполнено		ООО БАНК						
Дата заполнения файла				05.09.2019	1. Поя	Заполнено								
Дата начала реализации проекта (не позднее даты получения РИС)				13.08.2019	2. Сальдо расщороч	Корректно								
Дата начала реализации объекта капитального строительства (выход на площадку)				01.10.2019	3. Сальдо нулевого периода	Неотрицательное								
Дата планового ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию				01.10.2021	4. Сальдо без эскроу	Неотрицательное								
Количество квартир в объекте капитального строительства				891	5. Потребность в кредите	Присутствует								
Средняя площадь квартиры в объекте капитального строительства				57,45 кв. м.	6. Рентабельность проекта	Неотрицательная								
Номер корпуса				00-00-0000000-17568	7. Инвест. затраты на ЭФ	Отсутствуют								
Кадастровый номер земельных участков объекта				139845	8. Доходы/затраты	Меньше 5								
Резерв непредвиденных расходов				0 тыс.руб.										
Текущая задержка строительства в кварталах				0 кварталов										
Порядок привлечения дольщиков				Долговое финансирование, эскроу с 01.07.2019										
Данные модели заполнены корректно														
Фаза				Нулевая	III кв 2019	IV кв 2019	I кв 2020	III кв 2021	IV кв 2021	I кв 2022				
Фаза/План				Инвестиц.	Инвестиц.	Инвестиц.	Инвестиц.	Инвестиц.	Инвестиц.	Эксплуат.				
Итого план				Факт	План	План	План	План	План	План				
Итого план				1 398 457	-	-	-	-	-	1 398 457				
Итого поступления от операционной деятельности за период				тыс. руб.	-	-	-	-	-	-				
Динамика продаж жилой площади				кв. м.	17 176	-	687	1 890	859	859				
Средняя цена за 1 кв.м жилой площади				тыс. руб./кв. м.	70,00	-	70,00	70,00	70,00	70,00				
Объем продаж жилой недвижимости				тыс. руб.	1 202 327	-	48 090	132 265	60 116	60 116				
Динамика продаж нежил. площади				кв. м.	1 769	-	71	177	322	-				
Средняя цена за 1 кв.м нежил. площади				тыс. руб.	90,00	-	90,00	90,00	90,00	-				
Объем продаж нежил. недвижимости				тыс. руб.	159 174	-	6 363	15 921	19 098	-				
Динамика продаж машиностроит.				шт.	141	-	11	22	15	-				
Средняя цена за 1 машиностроит.				тыс. руб./шт.	262,10	-	262,1	262,1	262,1	-				
Объем продаж машиностроит.				тыс. руб.	36 956	-	2 883	5 766	3 932	-				
Предоставленная рассрочка по оплате				тыс. руб.	0	-	-	-	-	-				
Итого операционные расходы за период				тыс. руб.	139 846	-	5 734	15 395	8 315	6 012				
Реклама - в % от продаж				тыс. руб.	13 985	-	573	1 540	831	601				
Брокерские				тыс. руб.	69 923	-	2 867	7 696	4 157	3 006				
АУР и прочие				тыс. руб.	55 938	-	2 293	6 158	3 326	2 405				
АУР и прочие - в % от продаж				тыс. руб.	4,0%	-	-	-	-	-				
Налог на прибыль				эффективная ставка налога - 20,0%	0	-	-	-	-	-				
Денежный поток от операционной деятельности за период				тыс. руб.	1 258 611	-	(5 734)	(15 395)	(8 315)	(6 012)				
Инвестиционный деятельность				тыс. руб.	1 085 932	-	230 175	111						



ЦИФРОВОЙ ФОРМАТ

взаимодействия с Банком
по защищённому каналу
в «Личном кабинете
застройщика»

строй.дом.рф



КРЕДИТНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР

Возможность для застройщиков
самостоятельно рассчитать
индикативные условия кредита
до подачи заявки в Банк



ОПЕРАТИВНОЕ РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВКИ

Благодаря стандартизации требований к застройщикам и подходов к анализу проектов срок до кредитного решения — до 20 рабочих дней*

* После предоставления полного пакета документов.



БАНК

domrfbank.ru