



Банк России

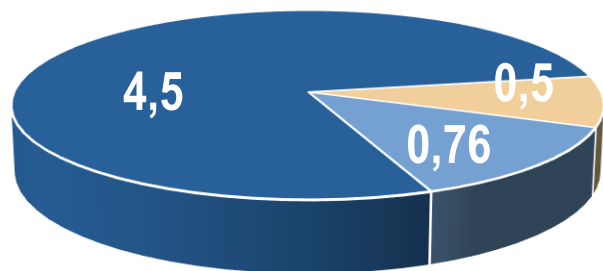
**НОВЫЕ ПРИНЦИПЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ
ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ БАНКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Март 2019 года





Структура фондирования долевого строительства, трлн руб.
(данные АО «ДОМ.РФ», январь 2019 г.)



- Собственные ср-ва застройщиков
- Кредиты КО
- Ср-ва участников долевого строительства

Основные риски

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- нарушение прав участников долевого жилищного строительства

ЗАСТРОЙЩИКИ

- отсутствие стабильного финансирования

Поэтапный переход к проектному финансированию – новации в законодательном регулировании

- банковский контроль целевого расходования средств участников долевого строительства (по РНС до 01.07.2018 - за «запрещенными операциями»; по РНС после 01.07.2018 - полный банковский контроль за операциями застройщика);
- переход с 01.07.2019 по всем проектам на проектное финансирование с использованием счетов эскроу, за исключением проектов, определенных Правительством России (критерии – степень готовности проекта и количество ДДУ);
- страхование средств на счетах эскроу

Перспективная – проектное финансирование с использованием счетов эскроу

✓ Рост банковского кредитования с 0,76 до 6,4 трлн руб. к 2024 году (с учетом цели 120 млн. м²)



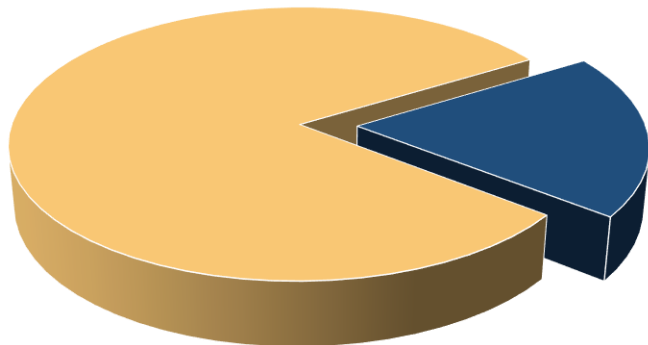
Финансовые возможности банковской системы для замещения средств дольщиков

✓ Потенциал расширения кредитования до 15,7 трлн руб. (по всем отраслям)



Кредитование застройщиков:

около 20% из более 5000 застройщиков в 72 регионах имеют банковские кредиты



■ 965 – имеют кредиты ■ 4045 – не имеют кредитов

Финансовая структура портфеля проектов

Совокупный портфель проектов (данные АО «ДОМ.РФ», январь 2019 г.):

площадь – 139,7 млн. м²

Размер задолженности застройщиков
761 млрд руб.

49,4 млн. м²,
или 35% совокупного портфеля

Просроченная задолженность

- по строительной отрасли в целом	19%
- по нефинансовым организациям	7%
Просроченная задолженность в области долевого жилищного строительства, в т.ч.:	от 0 до 100%
менее 5%	42 региона
от 5% до 20%	16 регионов
от 20% до 50%	8 регионов
более 50%	6 регионов



Пролонгация кредитов в связи с несоблюдением сроков строительства

Основные ограничения увеличения кредитования (данные АО «ДОМ.РФ»):

- значительная доля застройщиков с неустойчивым финансовым положением
- весомая доля низкомаржинальных строительных проектов (низкий спрос, высокая стоимость строительства)

Уровень риска по проектам, по которым выданы РИС

28% высокий риск (LLCR < 1,15)

15% средний риск (1,15 < LLCR < 1,25)



- 63** уполномоченных банка, имеющих на 01.02.2019 право открывать расчётные счета застройщикам и счета эскроу для расчетов по ДДУ, в том числе
- 28** банков, бизнес-модель которых в настоящее время предусматривает работу с застройщиками, в том числе 15 региональных банков

В каждом регионе России присутствуют подразделения указанных 28 уполномоченных банков



Уполномоченные банки реализуют необходимые компетенции:

- открытие и сопровождение р/с застройщиков, контроль целевого расходования средств
- открытие счетов эскроу
- оценка и сопровождение проектов строительства
- создание банковских кредитных продуктов
- подключение к ЕИСЖС

Опыт банков: первый кредитный договор с использованием счетов эскроу – апрель 2018



Основные принципы взаимодействия:

- Выбор кредитной организации – перечень уполномоченных банков на сайте Банка России (ежемесячно)/информация банков
- Доступность информации банков о кредитовании застройщиков. Лучшие практики: «горячие линии», размещение на сайтах банков информации о банковских продуктах и рекомендаций для застройщиков
- **Своевременная подготовка застройщиками пакета документов и представление в банк/банки в целях получения кредита с учетом срока рассмотрения заявок**
- Размещение застройщиками актуальной информации в ЕИСЖС в соответствии с законодательством

Финансовых и административных барьеров для кредитования застройщиков нет. Диалог банков и застройщиков. Мероприятия по оздоровлению рынка долевого строительства



Основной критерий оценки – эффективность проекта строительства

Критерии оценки кредитоспособности проектов – **7 групп, 18 критериев оценки**

Положение Банка России № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»

**Для региональных рынков:
снижены требования к стресс-тестам для жилья стоимостью до 40 тыс. руб. м²**

- **Финансовое положение:** рыночные условия, финансовые показатели, стресс-анализ
- **Финансовая структура:** срок до погашения кредита по сравнению со сроком реализации площадей проекта, график погашения
- **Политическая и правовая среда:** получение необходимых разрешений в соответствии с законодательством
- **Характеристики операций:** риск возникновения убытков вследствие инженерных ошибок, ошибок в технологии
- **Риск строительства:** получение исходно-разрешительных документов для строительства, тип контракта на строительство, гарантии завершения, опыт работы и финансовое положение подрядчиков
- **Качество инвестора:** опыт работы инвестора, финансовое положение, инвестиционная поддержка
- **Обеспечение:** залог активов с учетом их качества, контроль кредитора за денежными потоками, ковенанты по договору, наличие средств, зарезервированных на установленные нужды, наличие поручительства

Диапазон резервирования в зависимости от уровня кредитоспособности:

Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	Слабый	Уровень кредитоспособности определяется исходя из максимального количества попадания критериев в одну из 4 категорий (все критерии имеют одинаковый вес)
от 1% до 5%	от 5% до 10%	от 10% до 35%	от 35% до 100%	

БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ



Счета застройщиков
Контроль целевого
использования на
01.02.2019

КО	Количество расчетных счетов	Количество отказов в совершении операций	Причины отказов в совершении операций
28	11 247	26	Совершение «запрещенных» операций
		6	Несоответствие назначения и размера платежа содержанию документов, представленных застройщиком

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ



Счета эскроу
Кредитование на
01.02.2019

Счета эскроу				Кредитование			
Субъект Российской Федерации	КО	Количество счетов эскроу	Остатки, млн руб.	Субъект Российской Федерации	КО	Количество договоров	Лимит кредитования, млн руб.
25	5	794	2 672	27	4	50	54 092



Поступление и
рассмотрение заявок
застройщиков на
04.03.2019

Субъект Российской Федерации	КО	Количество заявок, в том числе:	Одобрено	Отказано	На рассмотрении	Причины отказов
57	11	474	47	51	376	51% - отказ клиента 49% - отказ банка



Преимущества перехода на проектное финансирование. Факторы развития отрасли

- Обеспечение защиты прав физических лиц - участников долевого строительства. Высокая защищенность средств граждан – фактор повышения спроса
- Обеспечение стабильного источника финансирования проекта строительства: исключение «кассовых разрывов», в том числе зависимости финансирования проекта строительства от поступления средств участников долевого строительства
- Исключение практики необоснованного снижения цен на первых этапах строительства для получения финансирования в связи с наличием кредита банка
- Возможность финансирования отдельных этапов строительства с учетом потребности в финансовых ресурсах на конкретном этапе строительства и исключение рисков нарушения сроков оплаты работ перед контрагентами
- Повышение «прозрачности» финансовых потоков. Оздоровление отрасли



Банк России

СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ