

Проектное финансирование жилищного строительства

Март 2019

Целевая модель финансирования жилищного строительства трансформирует рынок



- ✓ Нет «котлового» финансирования
- ✓ Нет эффекта «домино»
- ✓ Кредитный лимит достаточен для завершения строительства
- ✓ Повышение прозрачности
- ✓ Минимизация рисков для граждан
- ✓ Контроль целевого использования со стороны Банка

Банковское кредитование – основной источник финансирования отрасли

Переход на финансирование жилищного строительства с использованием эскроу-счетов

01.07.2018



Этап 1 (до 01.07.2019)

- Возможно использовать «классическую» схему оплаты по ДДУ

01.07.2019



Этап 2 (после 01.07.2019)

- Использование эскроу обязательно, если:
 - новый проект
 - есть продажи до 01.07.2019, но готовность ниже пороговой (по 478-ФЗ от 25.12.2018)
 - обсуждается порог 30% (строительная готовность) и 10% (продажи)

Структура финансирования отрасли

Status Quo



Кредитные средства

I этап: Замещение



Собственные средства

II этап: Рост



Средства дольщиков

Гибкий продукт для проектного финансирования застройщиков

1



Собственные средства –
земельный участок и ИРД

- ✓ Достаточно запаса прочности для погашения кредита ($LLCR > 1,25$)

$$LLCR = \frac{\text{Выручка от реализации}}{\text{Кредит} + \text{проценты}}$$

2



Важны параметры проекта, а не бизнеса

Индивидуальная оценка каждого проекта

- ✓ Подходит для некрупных застройщиков
- ✓ Возможно финансирование социальной и инженерной инфраструктуры при достаточном запасе прочности

3

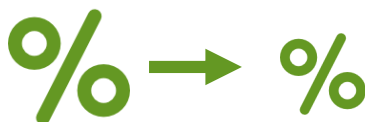


Конструктор – клиент управляет
параметрами кредита

Условия точно отражают специфику проекта

- ✓ Размер собственного участия
- ✓ Выбор стратегии продаж
- ✓ Гибкое погашение (% от поступлений)

4



Постоянное снижение ставки
Нет уплаты процентов на инвест. фазе

Гибкая ставка

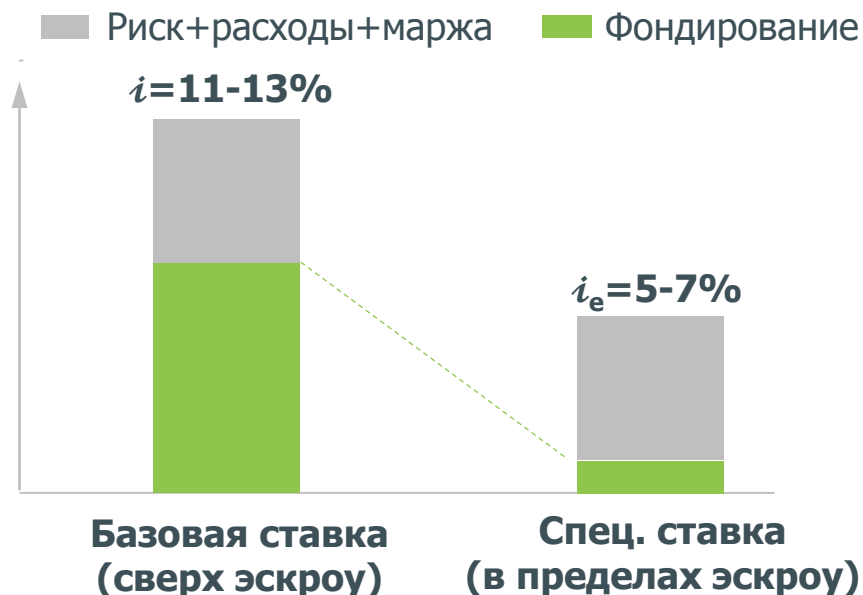
- ✓ Ставка снижается по мере наполнения эскроу-счетов
- ✓ Уплата начисленных процентов при раскрытии эскроу

Снижение ставки по кредиту благодаря механизму эскроу

Ключевые моменты

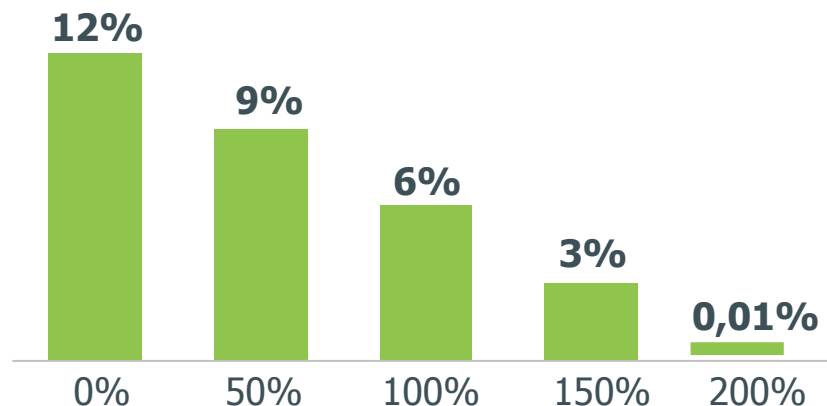
- Средства на эскроу используются для фондирования и **уменьшают % по части кредита** после появления на счете
- Спец. ставка включает проектный риск, расходы и маржу Банка
- При раскрытии эскроу средства идут:
 - На погашение отложенных процентов
 - На погашение основного долга
 - Застройщику

Расчет специальной ставки - ПРИМЕР



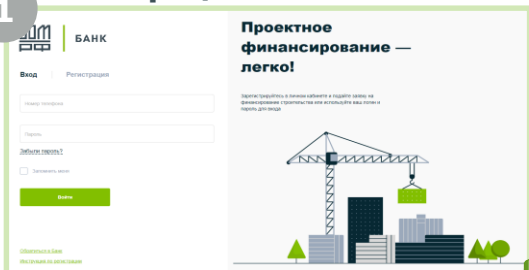
Механизм расчета средневзвешенной ставки - ПРИМЕР

- Средневзвешенная ставка снижается при росте продаж на инвестиционной фазе
- Доп. снижение при превышении суммы на эскроу над кредитом
- **Каждые 10% превышения снижают ставку на 0.6%**



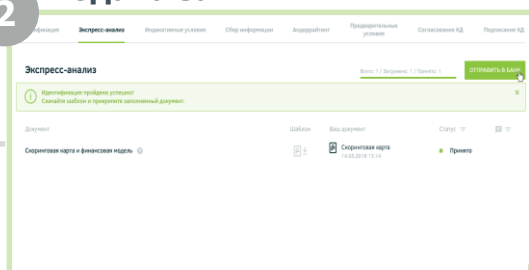
Цифровое взаимодействие с Банком осуществляется через личный кабинет застройщика

1 Регистрация в системе



- Базовая идентификация Застройщика
- Подтверждение прав на земельный участок

2 Подача заявки



- Скоринговая карта – проверка соответствия Проекта базовым требованиям Банка

3 Экспресс-анализ

3
рабочих дня

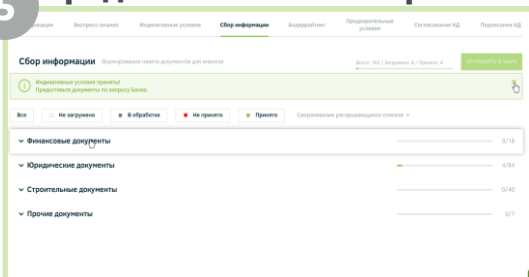
- Включает верификацию цен и темпов продаж из бизнес-плана

4 Индикативное предложение

1
рабочий день

- Ключевые параметры кредита

5 Предоставление материалов



- Минимизация количества дозпросов
- Трекер заполнения комнаты данных

6 Детальный анализ

12
рабочих дней

- Фундаментальный кредитный анализ
- Анализ рисков

7 Уточненное предложение

1
рабочий день

- По результатам детального анализа

8 Кредитный комитет

3
рабочих дня

9 Подписание и выдача

После **выполнения**
отлагательных
условий

Кредитное решение до 20 рабочих дней

Продукт для текущих проектов, переходящих на эскроу

1



Подписание КОД сейчас =
гарантия финансирования с
01.07.2019



Упрощенные процедуры до заключения
КОД



Верификация заверений и
подтверждение вложений в
строительство перед первой выдачей

2



Согласованные параметры
кредита



Согласование модели при заключении
сделки



Фиксация ставок и ключевых условий
в КОД



Подтверждение заявленных средних
цен и темпов продаж сделками до
01.07.19

3



Сохранение гибкости в текущей
деятельности



До 01.07.2019 продолжение продаж
без эскроу



Возможна реализация нескольких
проектов одним застройщиком при:
– отсутствии иных банков-кредиторов
– соответствии 214-ФЗ
– кредитоспособности не ниже
достаточного (по 590-П)

Кредитное решение до 10 рабочих дней

Приложение

Новый подход к расчету резервов по кредитам застройщикам

- ✓ Изменения в Положении Банка России №590-П: установлены **критерии оценки кредитоспособности** застройщиков
 - Только для проектов **с эскроу**
 - **Система внутренних рейтингов**, адаптированная под жилищное строительство
 - Ориентиры для **лучших практик кредитования и реализации проектов**



Снижение резерва до 1-5% (ранее 21%) для правильно структурированных проектов с достаточной финансовой привлекательностью

Стандарты деятельности, характеристики и требования к застройщикам

- ✓ **Разработаны ДОМ.РФ** во исполнение п.8 Плана мероприятий по замещению средств граждан банковским кредитованием
- ✓ Цель - **повышение эффективности взаимодействия** застройщиков с банками для получения проектного финансирования
- ✓ **Рекомендательный** характер



**Повышение прозрачности отрасли
Упрощение привлечения проектного финансирования**

Сравнительный анализ Стандартов деятельности застройщиков и Критериев оценки кредитоспособности (590-П)

№	(Под)критерий 590-П	Уровень кредитоспособности Стандартов			Слабый
		Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	
Финансовое положение / Финансовая структура					
1.1	Ценовые параметры		●		
1.1	Транспортная доступность		●		
1.1	Конкуренция в локации		●		
1.2	Коэффициент покрытия долга потоками		●		
1.2	Собственные средства Застройщика		●		
1.2	Задолженность по правам (ЗУ, ВРИ, запрет на стр-во)		●		
1.3	Стресс-тест на изменение цен реализации		●		
1.4	Доля продаж на инвест. фазе		●		
1.4	Превышение срока кредита над периодом продаж	●			
1.5	Доля банка в поступлениях	●			
Риск строительства					
3.1	Актуальность прав на земельный участок	●			
3.1	Межевание земельного участка	●			
3.1	Актуальность разрешения на строительства		●		
3.1	Соответствие Застройщика/ПД 214-ФЗ		●		
3.2	Покрытие бюджета стр-ва договором ген. подряда		●		
3.2	Условия договора ген. подряда (цена, сроки, авансы)	●			
3.3	Резерв на непредвиденные в бюджете		●		
3.3	Гарантийное удержание по договору ген. подряда		●		
3.3	Страхование СМР	●			
3.4	Опыт ген. подрядчика		●		
3.4	Фин. состояние ген. подрядчика		●		
3.4	Опыт технического заказчика		●		
Качество Спонсора					
4.1	Опыт Застройщика (объем, срок)		●	●	
4.2	Важность жилищного стр-ва для Застройщика/ГВК		●		

Сравнительный анализ Стандартов деятельности застройщиков и Критериев оценки кредитоспособности (590-П) - продолжение

№	(Под)критерий №590-П	Уровень кредитоспособности Стандартов			
		Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	Слабый
		Обеспечение			
5.1	Состав залогового обеспечения*			●	
5.2	Контроль целевого использования	●			
5.2	Иные кредиты/займы		●		
5.2	Безакцептное списание со счетов Застройщика		●		
5.3	Ограничение обязательств Застройщика	●			
5.3	Ограничение фин. операций Застройщика	●			
5.3	Согласование с Банком основных условий ДДУ	●			
5.3	Согласование с Банком изменений в проекте		●		
5.4	Источник уплаты процентов на инвест. фазе	●			

Условия Стандартов, не включенные в Критерии 590-П

- Пунктуальность Застройщика – существенные задержки в строительстве (свыше 6 мес.) менее, чем по 50% объектов, построенных за 3 года
- Лимит кредитования и собственные средства Застройщика покрывают все расходы на инвестиционной фазе
- Аудит по МСФО и раскрытие информации Группы Застройщика
- Аккредитация Проекта по ипотеке в других банках

Критерии 590-П, не включенные Стандарты

- П. 2.1 Статус и соответствие друг другу генерального плана застройки, правил землепользования и проекта планировки территории
- П. 3.1 Наличие/актуальность технических условий Проекта
- П. 3.2 Опыт взаимодействия Застройщика с ген. подрядчиком/опыт строительства аналогичных объектов ген. подрядчиком
- П. 3.3 Верификация сметной стоимости строительства (банком либо независимыми строительными экспертами)
- П. 4.2 Оценка достаточности ресурсов Спонсора для поддержки проекта (при необходимости)

Следование Стандартам деятельности позволит классифицировать проект в достаточную либо высокую категорию кредитоспособности

* «Удовлетворительная» оценка в связи с возможностью оформления залога 75% акций/доли в УК Заемщика (вместо 100% как того требуют Критерии); по остальным требованиям к составу залога – оценка кредитоспособности на уровне «Достаточный»

Личный кабинет застройщика

domrfbank.ru

Контакты

Анна Авдокушина

anna.avdokushina@domrf.ru +7 (917) 576 89 36