



ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

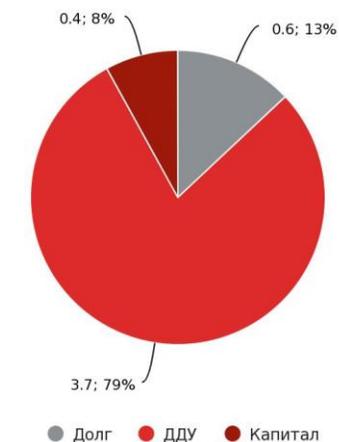
МАРТ 2021



- **Не готовность банковской системы к резкому увеличению объёмов финансирования строительной отрасли.** 3,7 трлн рублей средств дольщиков в структуре финансирования подлежат замещению платными банковскими кредитами.
- **Увеличение объемов собственных средств застройщиков.**
- Объем финансирования для выполнения Нацпроекта — 6,4 трлн руб.
- От государства может потребоваться до 1,2 трлн руб. для достройки проблемных проектов.
- **Падение маржи застройщика, не прохождение андеррайтинга низко маржинальными проектами** приведет к превышению ковенант по закредитованности девелоперов, **уменьшению свободных денежных средств для реинвестирования в новые проекты.**
- **Изменение структуры распределения прибыли от девелоперского проекта.** Появление участника - банка, который начинает нести ответственность за результаты девелоперского проекта и от которого зависит стоимость проектного финансирования.
- **Изменение требований к объему собственных средств девелопера,** которые должны гарантировать банку, предоставившему проектное финансирование, поддержание на протяжении всего проекта соотношения, как минимум 80%/20% (заемные/собственные средства).
- **Влияние банков на скорость и цены продаж в структуре финансовой модели застройщика.** Сокращение маржи между начальными ценами при старте проекта и его окончании. Увеличение объема (в % от общего реализуемого фонда) непроданной недвижимости после ввода объекта в эксплуатацию.
- Организационная неготовность банковской системы для перехода на счета эскроу: недостаточность профильных подразделений и специалистов и их присутствия в регионах спроса на проектное финансирование.

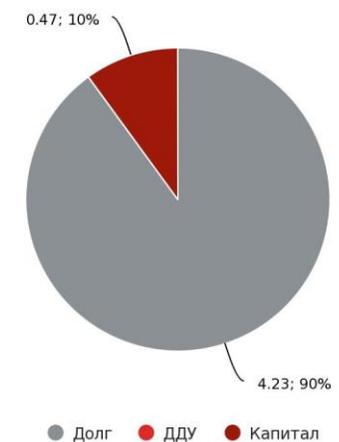
Ситуация на конец 2018 года

Структура фондирования отрасли, трлн. руб.
(ситуация на конец 2018г.)



Источник: расчеты рейтингового агентства «Эксперт РА», на основании данных компании «ДОМ.РФ»

Структура фондирования отрасли, трлн. руб.
(ожидаемое замещение)



Источник: расчеты рейтингового агентства «Эксперт РА», на основании данных компании «ДОМ.РФ»

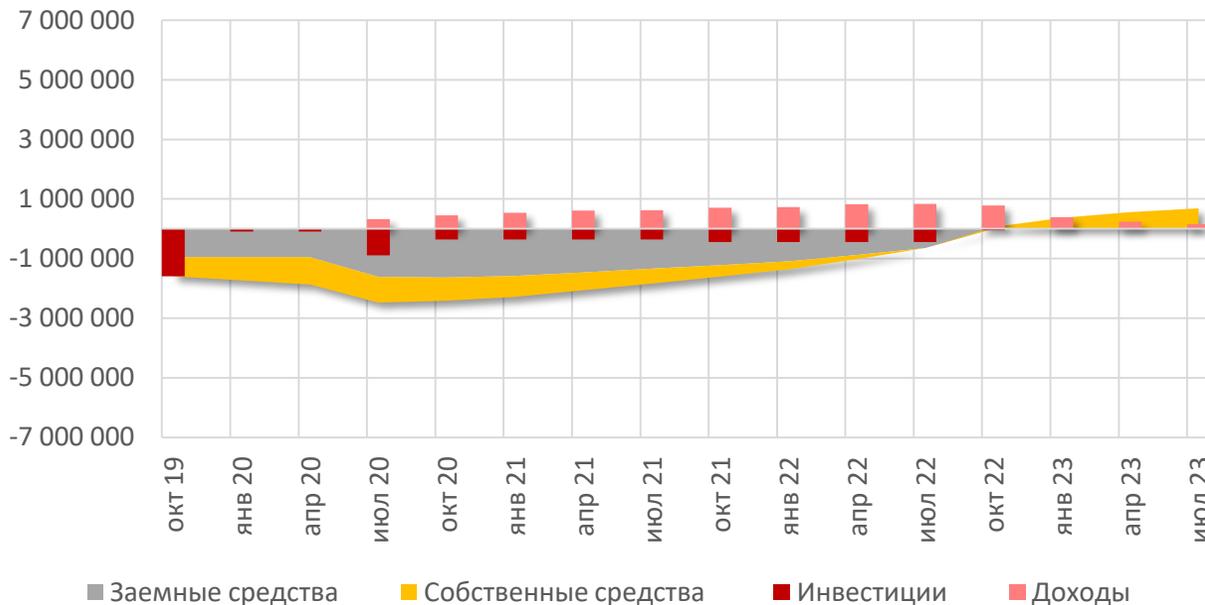
ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА НА СЧЕТА ЭСКРОУ 2019

- **Увеличение сроков прохождения заявок на проектное финансирование** до ее одобрения на кредитном комитете банков
- **Большой объем возвратов и отзывает заявок** для устранения технических и иных ошибок, повторные подачи заявок (рекомендуемый срок рассмотрения заявки — 45 раб. дня не соблюдался)
- **Общий показатель по объему отказов до 38–40 %**
- **Более консервативный подход банков к оценке рисков застройщиков и проектов.** Не всегда соблюдались критерии кредитоспособности застройщиков, утвержденные Положением ЦБ РФ № 590-П. «Перестраховка» банков потребовала большего объема собственных средств застройщиков
- **Буквальное толкование банками отдельных норм действующего законодательства,** в том числе жесткие требования банков к обременениям земельных участков (СЗЗ, приаэродромные зоны, природоохранные и т.д.). Эта проблема была и раньше, в период перехода на эскроу она обострилась.

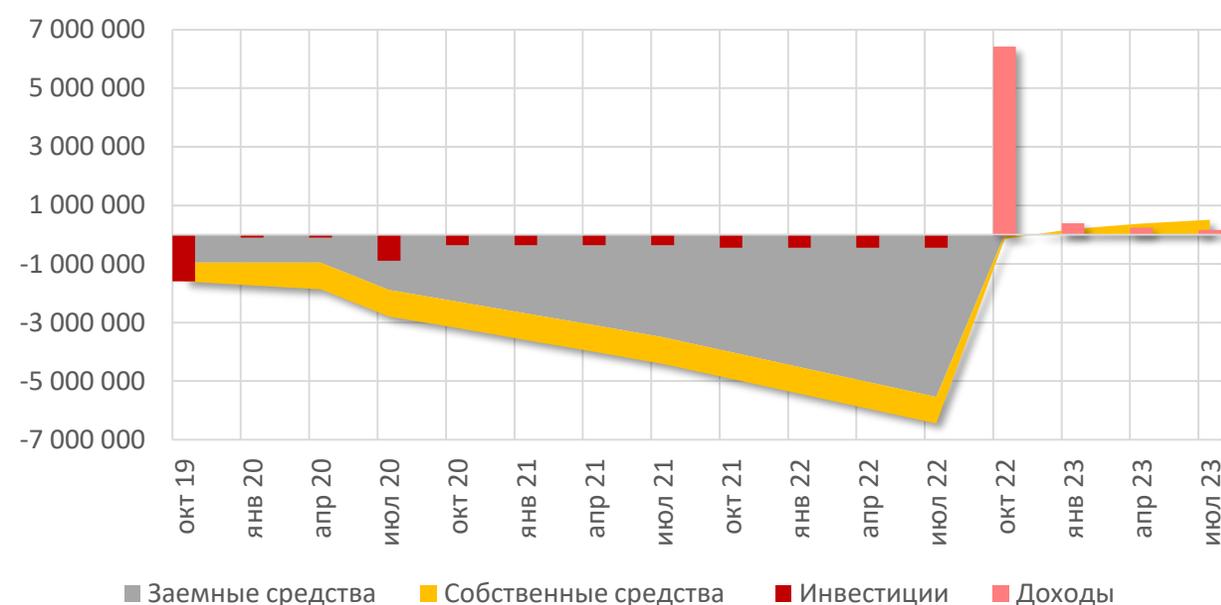
ДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ И ЦБ РФ ПО СМЯГЧЕНИЮ ПОСЛЕДСТВИЙ ПЕРЕХОДА НА ЭСКРОУ

- **Принятие Минстроем России максимально комфортных критериев продолжения реализации строительных проектов по «старым» правилам:** готовность — 30%, для проектов комплексной застройки — 15% (ПП РФ от 22.04.2019 г. № 480)
- **Активная работа («ручной» режим) Минстроя России, Банка России, региональных властей (на примере Москвы) с отраслевыми объединениями, застройщиками по разъяснению и мониторингу перехода на эскроу**
- **Принятие ЦБ РФ уровней и критериев кредитоспособности застройщиков, использующих счета эскроу (Указания ЦБ РФ от 27.12.2018 г. № 5043-У, утверждено Приложение 5 к Положению № 590-П):**
 - **установлен особый порядок формирования резервов по кредитам, предоставленным застройщикам, использующим счета эскроу**
 - **размер расчетного резерва определяется на основании уровня кредитоспособности заемщика-застройщика**
 - **4 уровня кредитоспособности застройщиков:** высокий, достаточный, удовлетворительный, слабый
 - **18 критериев для определения уровня кредитоспособности застройщиков**
- **Частичное смягчение критериев кредитоспособности застройщиков (Указания ЦБ РФ от 18.07.2019 N 5211-У)**
- **Выпуск Минстроем России, ЦБ РФ и ДОМ.РФ Рекомендаций по оптимальным процедурам взаимодействия банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование (Письмо от 15.04.2019)**

Без счетов эскроу



Со счетами эскроу



ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ:

- Структура денежных потоков проекта предполагает накопление задолженности в течение всего проекта. У застройщиков возможно формирование предельных уровней кредитных нагрузок, которые смогут тормозить дальнейшее развитие.
- Для соблюдения соотношения заемных и собственных средств на протяжении всего проекта застройщику требуется существенно больший объем активов.
- Увеличение сроков реинвестирования средств застройщика в новые проекты.

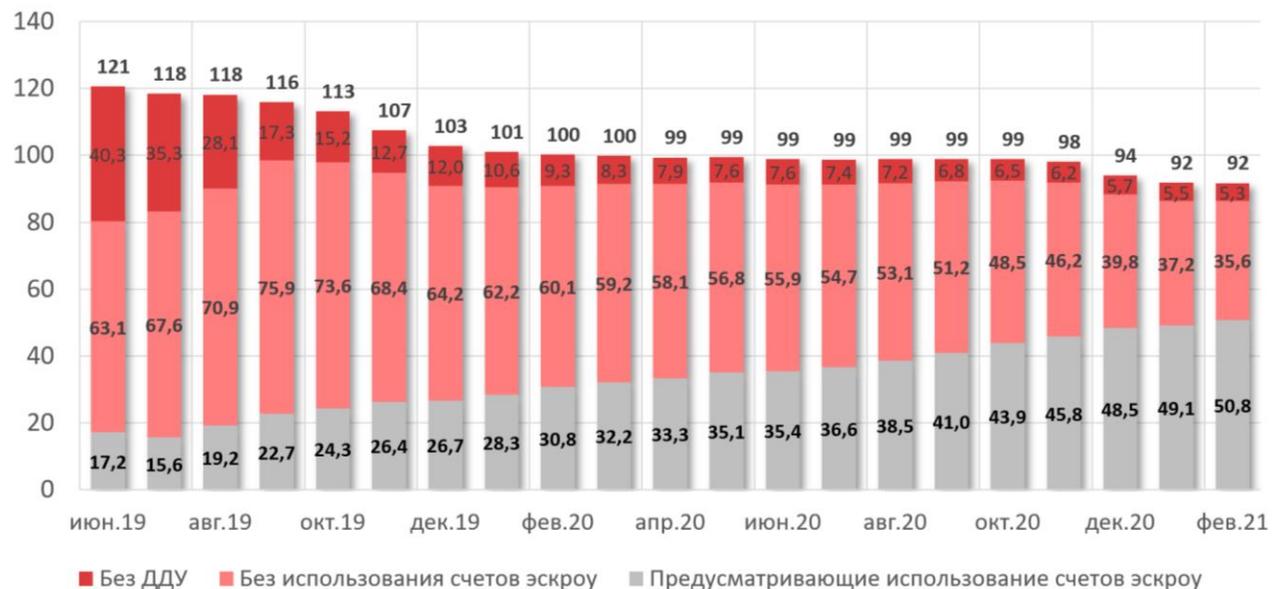
- Возврат собственных и заемных средств из проекта происходит медленнее (в среднем в 1,5 раза), что затягивает сроки начала реализации новых проектов.
- Объем требуемого банковского финансирования значительно увеличивается (в 2,5 раза) из-за невозможности использовать средства дольщиков до окончания строительства.
- Доходность проекта падает (в 1,7 раза), а риски реализации проекта остаются прежними. Это, в том числе, ограничивает возможности получения проектного финансирования от банков.

СТРУКТУРНАЯ ПЕРЕСТРОЙКА ОТРАСЛИ, в том числе:

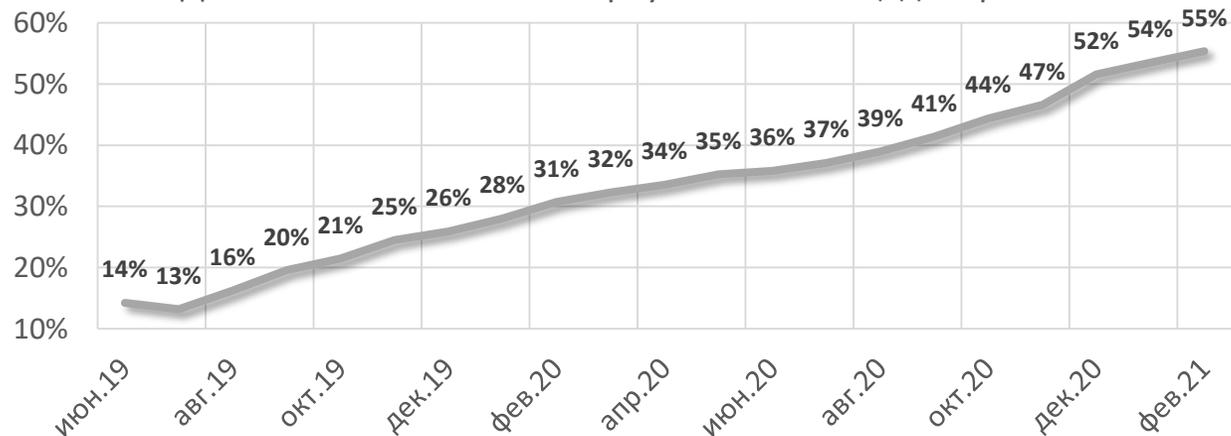
- падение объемов строительства и сокращение числа запускаемых новых проектов из-за проблем с кредитованием;
- недоступность проектного финансирования для небольших компаний и проектов малой маржинальности;
- рост цен и снижение размера дисконта на начальной стадии строительства;
- монополизация рынка, сокращение числа и изменение рыночного «веса» у оставшихся компаний-застройщиков;
- снижение разнообразия строящегося индустриального жилья;
- увеличение девелоперского цикла;
- трудности с развитием проектов комплексного развития территорий из-за нехватки собственных средств у застройщиков, замороженных в других реализуемых проектах.

- Переход строительной отрасли на проектное финансирование успешен **(по мнению ЦБ)**. Доверие граждан к рынку первичного жилья после реформы и перехода расчетов на счета эскроу выросло **до 70% с 53%**. В 2020 году объем средств участников долевого строительства на счетах эскроу вырос в восемь раз к результатам 2019-го. На **1 января 2021-го** дольщики разместили **1,19 трлн руб. на 303,9 тыс. счетов** (статистики Банка России).
- На **1 января 2021** года российские застройщики получили **со счетов эскроу 126,7 млрд руб.** по завершенным проектам. **Общий лимит предоставленных застройщикам кредитов превысил 2,72 трлн руб.** — втрое больше, чем в 2019 году.
- На 1 июля 2019 года по новой схеме финансирования в **50** субъектах России работало **217 проектов**, по которым были открыты счета эскроу или заключены кредитные договоры на их финансирование, на 1 января 2020 года в **71 субъекте** — более **1100 проектов**.
- Ставки для застройщиков существенно ниже при наличии средств на счетах эскроу. Доля кредитов (по сумме лимита) с незначительными (до 50%) накоплениями на счетах эскроу от задолженности составляет почти половину всего портфеля кредитов. Почти 1 / 3 портфеля занимают кредиты с накоплениями на счетах эскроу более 100% задолженности. **С учетом средств на счетах эскроу процентная ставка по 63% договоров – менее 5% годовых.**
- **Кредитное качество** проектного финансирования сохраняется на высоком уровне, несмотря на пандемию. Около **90%** договоров с задолженностью отнесены банками к **I и II категориям качества**.
- Не все проекты имеют потенциал для реализации и удовлетворяют требованиям банков. На 01.09.2020 банки получили **4,9 тыс. заявок от застройщиков на получение кредитов** для строительства объектов в **78 субъектах** Российской Федерации. Из них **39%** банками одобрены, **18%** отклонены, **25%** отозваны сами застройщиками, а **18%** находятся на рассмотрении.

Площадь строящегося жилья, млн. кв. м



Доля жилья со счетами эскроу ко всей площади стройки



ТЕНДЕНЦИИ:

Доля площади проектов, строящихся с использованием счетов эскроу – 55%.

Резкое снижение объемов строительства с июня 2019 на 24%.

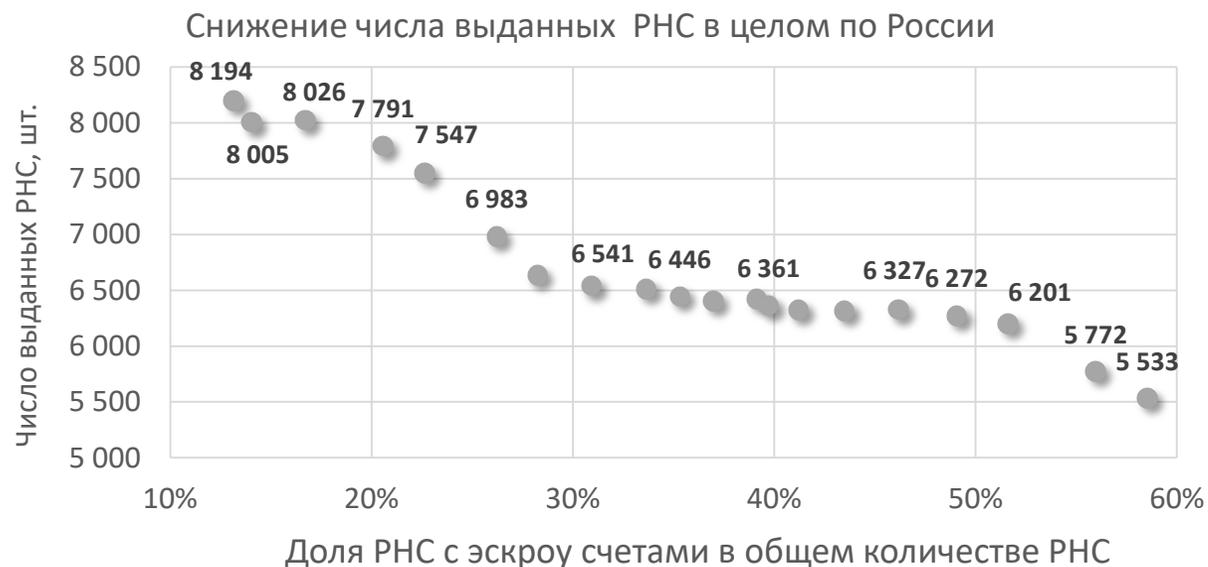
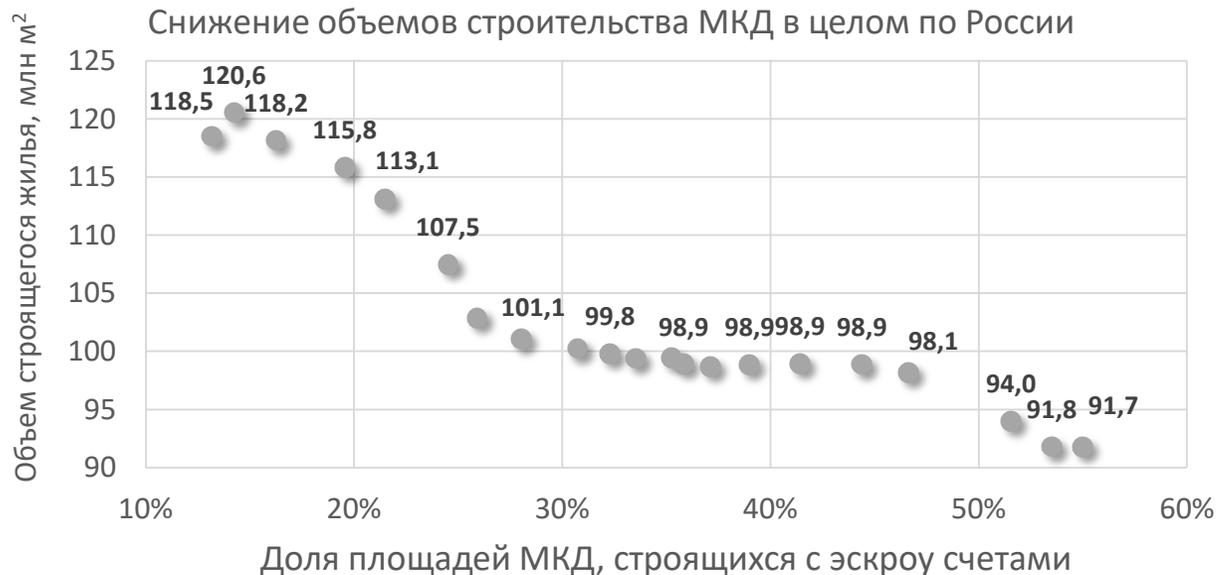
Рост себестоимости проектов:

- увеличение объема собственных средств в проекте из-за перехода на эскроу;
- рост себестоимости строительства из-за роста издержек (стройматериалы, санитарные нормы, стоимость инвестиций, стоимость подключения к сетям и т.д.).

Объем инвестиций в индустриальном жилищном строительстве можно оценить в размере 4,5 - 5 трлн руб.

Для выполнения Национального проекта:

- Увеличение объемов строительства в 2,5-3 раза, сокращение среднего девелоперского цикла производства.
- Увеличение объемов инвестиций в индустриальном жилищном строительстве до 8–9 трлн рублей
- Развитие смежных отраслей, увеличив мощность производства в 2 раза.



ТЕНДЕНЦИИ:

Проблемы с финансированием (недостаток собственных средств у застройщиков и возросшие требования банков) привели к сокращению количества застройщиков и числа новых запускаемых проектов; в результате – падение объемов строительства.

За время работы со счетами эскроу с июня 2019 года по январь 2021 года:

- число застройщиков уменьшилось на 21% (с 3 926 до 3 093);
- число разрешений на строительство (РНС) уменьшилось на 31% (с 8 005 до 5 556);
- объемы строительства многоквартирных домов (МКД) сократились на 24% (с 120,6 до 91,7 млн м²);
- доля площади МКД, строящихся с использованием счетов эскроу выросла с июня 2019 до февраля 2021 с 14 до 55%.

- 1. Внесение изменений в законодательство о долевом строительстве, направленных на установление порядка перекредитования, рефинансирования застройщиков в рамках проектного финансирования.**
Необходимо установить в 214-ФЗ не только возможность для застройщика по рефинансированию проектного кредита, но и регламентировать порядок осуществления такого рефинансирования. Регламентация процедуры рефинансирования повысит заинтересованность банков предоставлять конкурентные условия при проектном финансировании.
- 2. Смягчение регуляторной политики при проектном финансировании застройщиков жилья,** в том числе по предложениям бизнес-сообщества, которые не учтены при корректировке Положения ЦБ РФ от 28.06.2017 № 590-П.
- 3. Запрет начисления банками застройщикам различных комиссий по кредитным договорам,** таким как: за невыборку лимита, за резервирование, за открытие аккредитива, комиссия за банковское сопровождение, за прием, проверку и отправку документов, за досрочное погашение кредита, а также взимания иных платежей, таких как: за расчетно-кассовые операции, за ведение счета, за оказание услуг по договору обслуживания банковского счета, плата за визирование, затраты на подготовку ежеквартального отчета финансово-технической экспертизы объекта капитального строительства.
- 4. Разработка совместно с бизнес-сообществом и внедрение стратегии полноценного цифрового программного обеспечения взаимодействия банка и застройщика,** а также прохождения всех процессов проверки застройщика, анализа финансового состояния и принятия решения по кредиту внутри банковских структур в целях сокращения сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

5. **Установить максимальный срок рассмотрения банками заявления** (принятия решения и уведомление застройщика) **о предоставлении проектного финансирования** с момента предоставления застройщиком в банк установленного объема документации.
6. **Разработка и утверждение типовых форм кредитных договоров по проектному финансированию, стандартизовав** такие условия, как:
 - ответственность застройщика и банка;
 - основания досрочного расторжения договора;
 - возможность увеличения сроков кредита, когда наступают те или иные влияющие на строительство события;
 - введение ограничений на дисконтирование заложенного имущества, и как следствие этого, по требованиям банка на предоставление дополнительного залога в виде имущества компаний и личного поручительства бенефициаров (*следует отметить, что при проектном финансировании застройщик до сдачи дома не получает дохода, следовательно, речь идет о приобретенном им ранее имуществе*).
7. **Регламентация объема документации**, предоставляемой для рассмотрения кредитной заявки на финансирование проекта строительства, установление закрытого перечня документов с выделением документов обязательных для предоставления и принятия решения банком.



8. **Регламентация минимально возможного пакета документов, предоставляемого застройщиком для принятия банком решения о финансировании проекта до получения полного пакета ИРД**, в том числе до получения заключения о соответствии проектной декларации (ЗОС). Необходимо предусмотреть, чтобы уже на этапе получения положительного заключения экспертизы проектной документации банк мог принимать решения о финансировании. Кроме того, размещение проектной декларации и получение ЗОС не должно быть обусловлено наличием принятого банком решения о финансировании проекта и/или заключенной кредитной документации.
9. **Установить порядок перечисления средств с эскроу счетов на счета застройщика** (погашение проектных кредитов) по мере получения разрешений на ввод объектов в эксплуатацию отдельно в отношении каждого строения / корпуса в рамках одного разрешения на строительство.
10. **Предусмотреть, основываясь на европейской практике, возможность снижения размера процентной ставки заемных средств**, в том числе, в целях стимулирования застройщика на сохранение высокого темпа продаж на весь период строительства, предусмотреть возможность установления отрицательной ставки по кредиту в ситуации, когда сумма средств на счете эскроу превышает сумму задолженности по кредиту.
11. **Предусмотреть уплату банками процентов на денежные средства на счетах эскроу**, привлеченные застройщиком в случае строительства объекта за счет собственных средств без получения проектного финансирования.
12. **Поэтапное раскрытие счетов эскроу в среднесрочной перспективе** в рамках методики, позволяющей банку полностью контролировать рациональное расходование средств застройщиком, а также гарантирующей возврат денежных средств участникам долевого строительства.



СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!