

# Секьюритизация кредитов застройщикам

---



*Олег Иванов*

*Сопредседатель Комитета по инвестиционным  
банковским продуктам Ассоциации банков России*

# Закон об участии в долевом строительстве

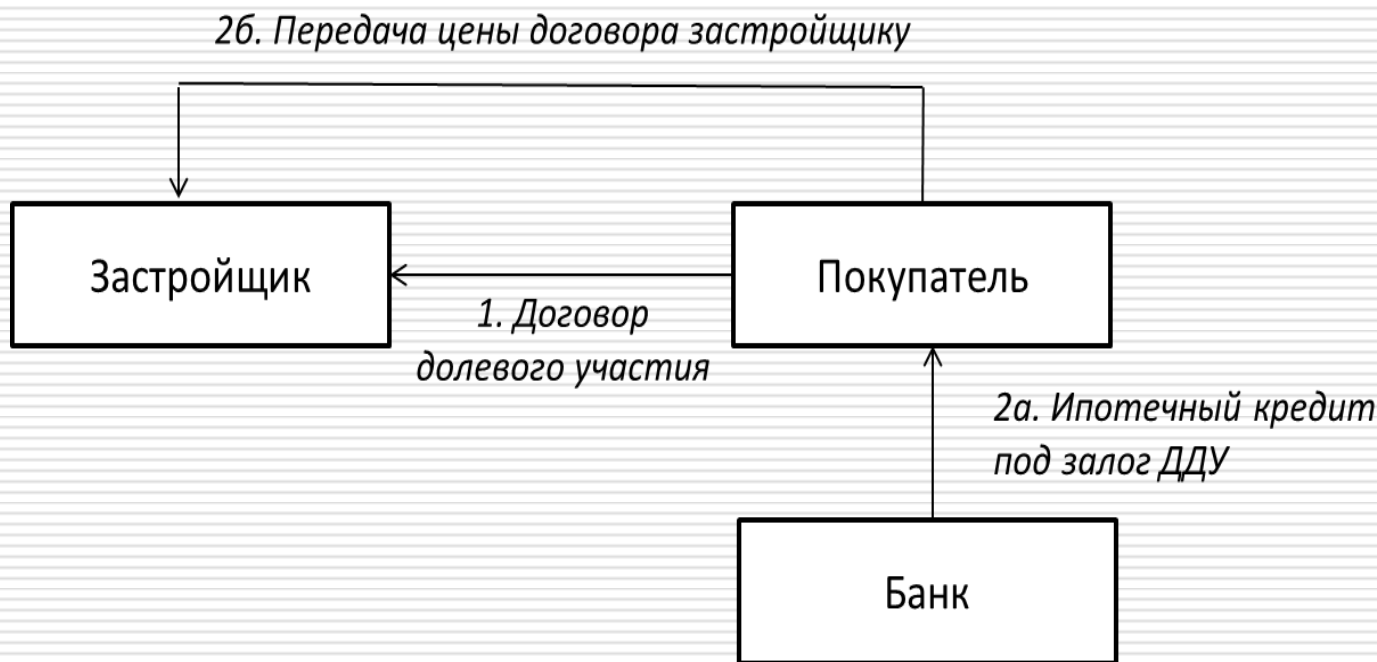
---

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- Новый порядок привлечения средств в проекты с использованием эскроу счетов
- Банковский кредит – основной источник финансирования стройки
- Обеспечение исполнения прав застройщиков
  - Банковская гарантия
  - Страхование
  - Отчисления в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (компенсационный фонд)

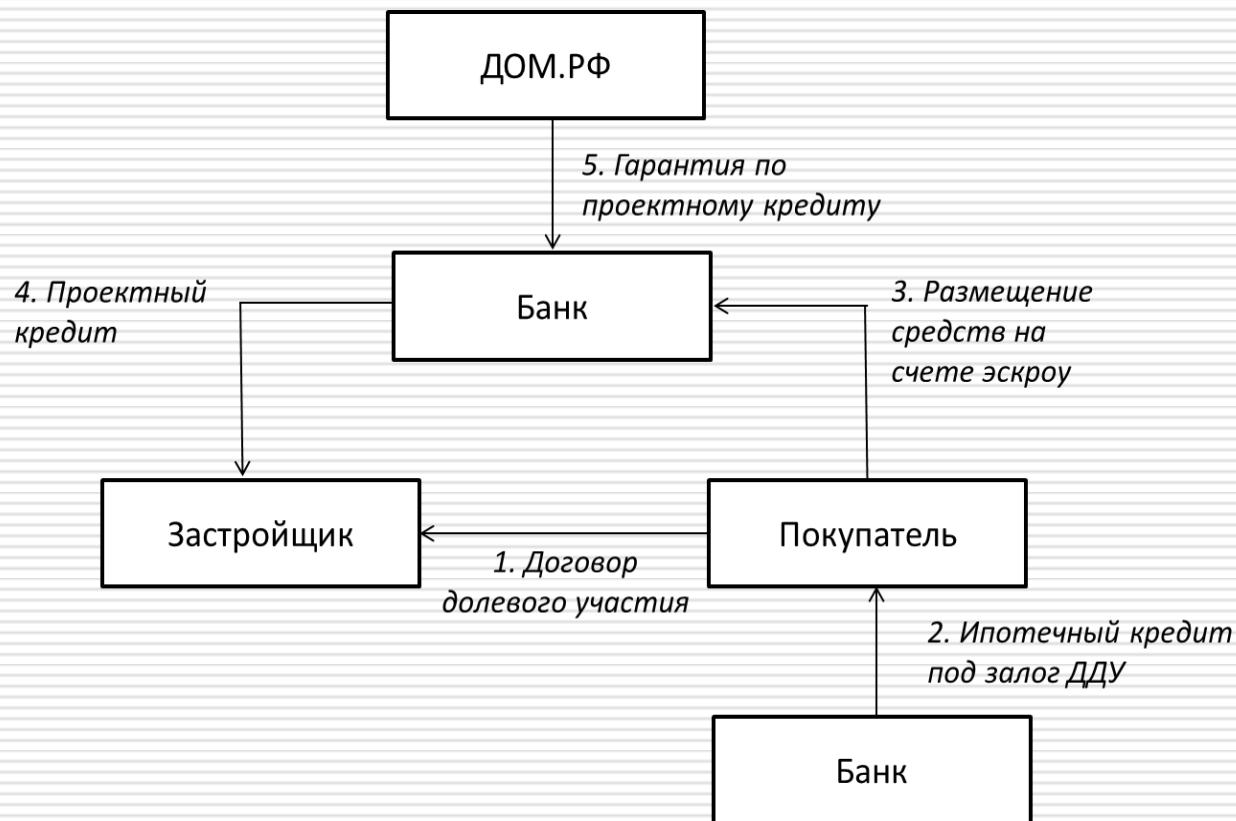
# Старая модель финансирования застройщиков

---



# Новая модель финансирования застройщиков

---



# Основные условия проектного финансирования

---

1. Финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости
2. Срок кредита - до 5 лет (при комплексной застройке - до 7 лет)
3. Сумма кредита до 70-90% бюджета проекта
4. Процентная ставка - средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)
5. Льготный период по уплате процентов
6. Обеспечение - ипотека земельного участка и имущественные права на и строящиеся площади на фазе, ипотека построенных квартир, личное поручительство, залог долей в проектной компании, списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после ввода в эксплуатацию и оформления одного права собственности
7. Основания досрочного истребования кредита (ковенанты)

# Структура кредита

---

1. Кредитная линия под специальную ставку в объеме средств, аккумулированных банком на счетах эскроу
2. Дополнительная кредитная линия под рыночную ставку в объеме, необходимом для реализации проекта

Специальная ставка

5%

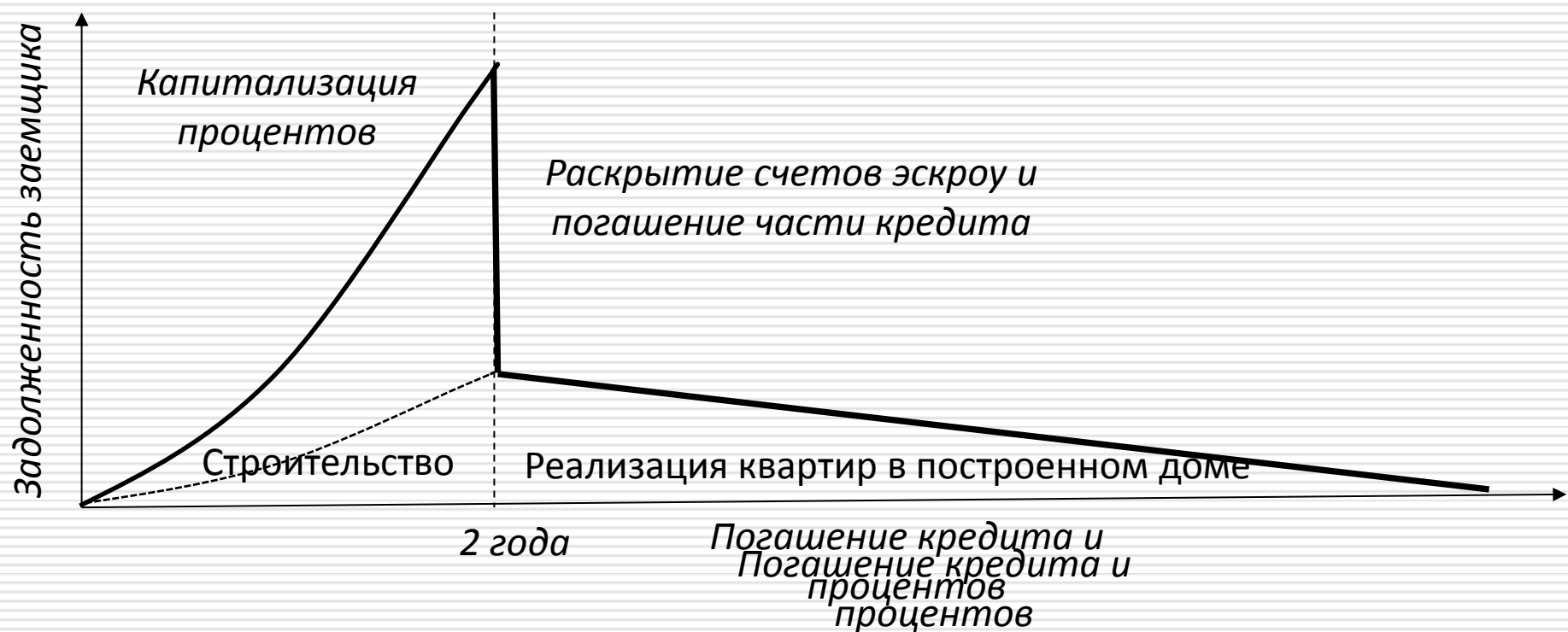
Рыночная ставка

10-13%

---

# Задолженность застройщика по кредиту

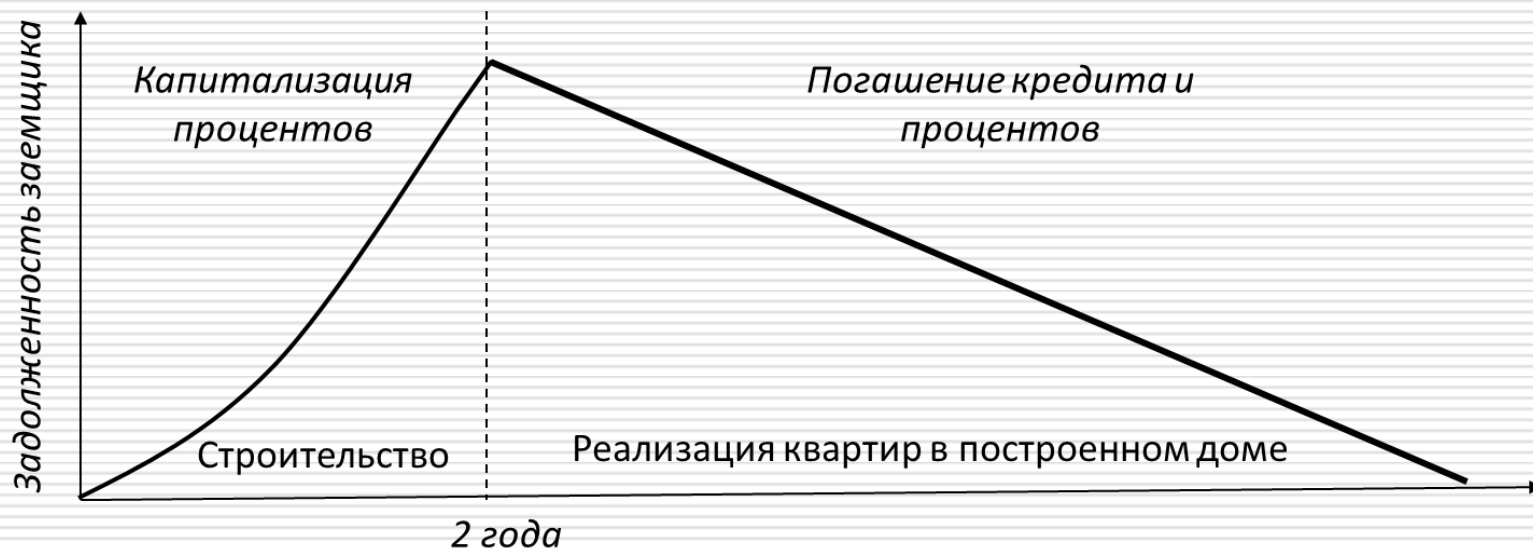
---



19 сентября 2019 года

# Характеристики базового актива

- ❑ Кредитная линия: срок выборки – 2-3 года, срок погашения зависит от темпов продаж)
- ❑ Размер дополнительной кредитной линии: 30-50% от стоимости проекта (0,5 – 3 млрд рублей)
- ❑ Процентная ставка: рыночная (10-13%) , с возможной капитализацией процентов в период выборки





# Оригинирование базового актива банковской системой



*Статистика Банка России на 26.08.2019:*

❑ Заключено договоров	315 шт.
❑ Объем кредитов	306 млрд руб.
❑ Открыто счетов эскроу	10,1 тыс. шт.
❑ Остатки на счетах эскроу	30,2 млрд руб.

# Основы стандартизации базового актива

---

- Рекомендации по взаимодействию банков и застройщиков (Минстрой, ЦБ, ДОМ.РФ, 15.04.2019)
- Критерии качества проектов
  - Приложение № 5 к Положению Банка России № 590-П
  - Стандарты деятельности застройщиков ДОМ.РФ

# Специальный порядок определения резервов по кредитам застройщикам

---

- ❑ Определяются исходя из качества проекта
- ❑ Категоризация проектов
  - ❑ На основании 18 качественных критериев проект относится к одной из четырех групп качества

Уровень кредитоспособности	Размер расчетного резерва
Высокий	1-5%
Достаточный	5-10 %
Удовлетворительный	10-35%
Слабый	35 – 100%

- ❑ Внешнее обеспечение позволяет уменьшить размер резервов. Размер обеспечения вычитается из резерва

# Критерии качества проекта (Положение 590-П прил. 5)

---

1. Финансовое положение
2. Финансовая структура
3. Политическая и правовая среда
4. Характеристики операций
5. Риск строительства
6. Качество инвестора

# Пример критериев уровней кредитоспособности проектов

		Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	Слабый
1.2	Финансовые показатели (в том числе покрытие обслуживания долга, отношение заемных и собственных средств и другие показатели)	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включающие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования не менее, чем в 1,25 раза.	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включающие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования не менее, чем в 1,15 раза.	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включающие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования не менее, чем в 1,05 раза.	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, не превышают номинальные обязательства по кредиту (включающие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования либо превышают их, но не более чем в 1,05 раза.
		Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере более 15% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.	Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере от 10% до 15% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.	Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере от 5% до 10% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.	Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере менее 5% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.

# Критерии проекта высокого качества

---

- ❑ Ценовые параметры проекта и прогнозные темпы продаж соответствуют рыночному уровню для сопоставимых объектов
- ❑ Высокая транспортная доступность и развитая инфраструктура
- ❑ Отношение Доход/Кредит  $> 1,25$
- ❑ Участие застройщика в проекте  $> 15\%$  стоимости
- ❑ Стресс-тест на снижение стоимости жилья (10% - эконом-класс, 20% - остальное жилье)
- ❑ Доля жилья, проданного на этапе строительства,  $> 70\%$
- ❑ Резерв на непредвиденные расходы  $> 7\%$
- ❑ Заключен договор генерального подряда, подрядчик имеет опыт работы  $> 5$  лет
- ❑ Наличие залогов и поручительств

# Дальнейшие шаги по стандартизации актива

---

- ❑ Стандартизация подходов к оформлению и расчету финансовой модели (см. типовые формы ВЭБ.РФ)
- ❑ Единая форма индикативных условий
- ❑ Стандартный (типовой) кредитный договор
- ❑ Руководство по работе со стандартной документацией

# Структура сделки секьюритизации

---

- ❑ Револьверная структура
- ❑ Объем 20-40 млрд рублей
- ❑ Портфель включает 30-50 имен
- ❑ Доля проектов на этапе строительства не более 50%
- ❑ Младший транш – до 15%
- ❑ Учет капитализированных процентов на этапе погашения