
Использование облигаций для финансирования инфраструктуры для жилищного строительства

Ключевые показатели механизма инфраструктурных облигаций



Механизм (инфраструктурных облигаций) уже отработан Правительством, отдельными нашими компаниями. Пилотные проекты отобраны, нужно, не затягивая, их запускать, а также подумать о расширении географии этой программы.

В.В. Путин

Цели национального проекта по жилью по вводу 120 млн кв. м. и улучшению жилищных условий для 5 миллионов семей ежегодно могут быть достигнуты к 2026-2027 гг.

М.Ш. Хуснуллин

Размер программы

300 млрд руб.
(2021-2023)

1,5 трлн руб.
(2021-2030)

Субсидия федерального бюджета

14 млрд руб.
(2021-2023)

Строительство жилья

28 млн кв. м.
(2021-2023)

95 млн кв. м.
(2021-2030)

Общая стоимость пилотных проектов

200 млрд руб.

Стоимость инфраструктуры в рамках пилотных проектов

20 млрд руб.
жилищное строительство – 3 млн кв. м.

Обеспеченность жильем, кв. м. на человека



Ввод нового жилья в 2018 г., кв. м. на 1 000 человек

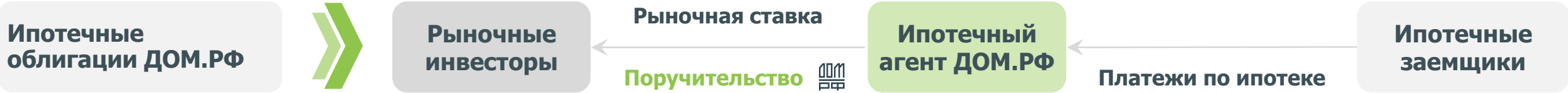


Механизм инфраструктурных облигаций



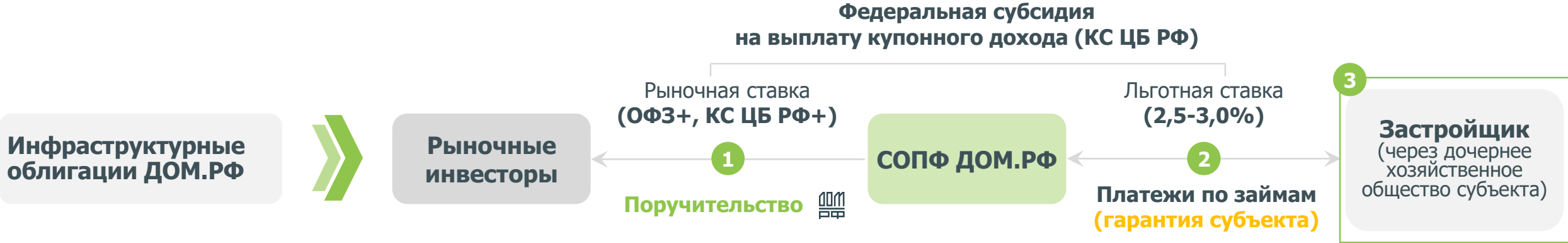
1 Существующий механизм: Ипотечные облигации ДОМ.РФ

AAA(ru)
Рейтинг поручителя (АКРА)



млрд руб.	2021	2022	2023
Ипотечные облигации ДОМ.РФ в обращении	800	1 100	1 400

2 Новый механизм: Инфраструктурные облигации ДОМ.РФ



Рейтинг поручителя (ДОМ.РФ):

- АКРА – AAA(ru)
- Эксперт РА – ruAAA
- Moody’s – Baa3
- Fitch – BBB

млрд руб.	2021	2022	2023
Инфраструктурные облигации ДОМ.РФ в обращении	30	150	300
Объем размещения	30	120	150
Объем субсидии	0,6	3,8	9,6

- 1 СОПФ ДОМ.РФ привлекает финансирование за счет инфраструктурных облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2 СОПФ ДОМ.РФ выдает займы застройщикам (через дочернее хозяйственное общество субъекта РФ) под гарантию субъекта РФ (в размере 90% от суммы займа)
- 3 Реализация масштабных проектов жилищного строительства за счет механизма инфраструктурных облигаций

Реализация механизма инфраструктурных облигаций позволит увеличить темпы жилищного строительства

Использование облигаций для финансирования инфраструктуры для жилищного строительства

$$1,25x > LLCR \geq 1,1x$$

Разделение логики «котлового» финансирования строительства жилья и инфраструктуры



Совместное финансирование проекта



Проектное финансирование от банка

$$LLCR \geq 1,2x$$

Внедрение механизма проектного финансирования привело к снижению ожидаемых потерь для банков в 4 раза

Инфраструктурный заем от СОПФ

$$1,25 > LLCR \geq 1,1x$$

Льготная ставка по инфраструктурному займу и удлинённый срок его погашения

Повышение рентабельности и устойчивости проекта жилищного строительства

- Для реализации проекта с использованием механизма инфраструктурных облигаций **общий LLCR проекта должен быть:**
 $1,25x > LLCR \geq 1,1x$
- Таким образом реализация проектов возможна только **при условии субсидирования из средств федерального бюджета**

Субъекты РФ
с долгом **не более 50%** собственных доходов
(согласовано Минфином РФ)

План ввода жилья до 2030 г.
80% плана ввода жилья по РФ



Ключевая информация по пилотным проектам

	Тульская область	Тюменская область	Ленинградская область	Сахалинская область
Зона долговой устойчивости				
Госдолг / собственные доходы на 01.10.20, %	27%	2%	2%	-
Реализуемая площадь, тыс. кв. м.	770	316	1 007	800
Общая стоимость проекта, млрд руб.	39,5	18,0	81,7	72,2