

Зеленое строительство: тенденции и механизмы финансирования

XIX Российский облигационный конгресс
г. Санкт-Петербург, 2 декабря 2021 года

Основные направления деятельности (связанные с рынками капитала)

Создан в 1997 году
Статус закреплён в № 225-ФЗ

Активы: 1,5 трлн (9м21)
Рост 8x с 2010 года

Прибыль: 27,4 млрд (9м21)
Рост 4x с 2010 года

Развитие уполномоченного Банка



Проектное
финансирование
застройщиков



Ипотечное
жилищное кредитование

Развитие инструментов для финансирования инфраструктуры



Развитие комфортной
городской среды



Финансирование
инфраструктурных
проектов

Развитие рынка ипотечных облигаций



Улучшение регуляторной
среды и рыночной
инфраструктуры

1 трлн руб.

Объем выпусков с 2016 года

Рейтинги на суверенном уровне

Expert | РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО
AAA «стабильный»

АКРА
AAA «стабильный»

Moody's
Baa3 «стабильный»

FitchRatings
BBB «стабильный»

**Оператор
государственных
ипотечных программ**

**Развитие
арендного жилья**

**Вовлечение
и предоставление
земельных участков**

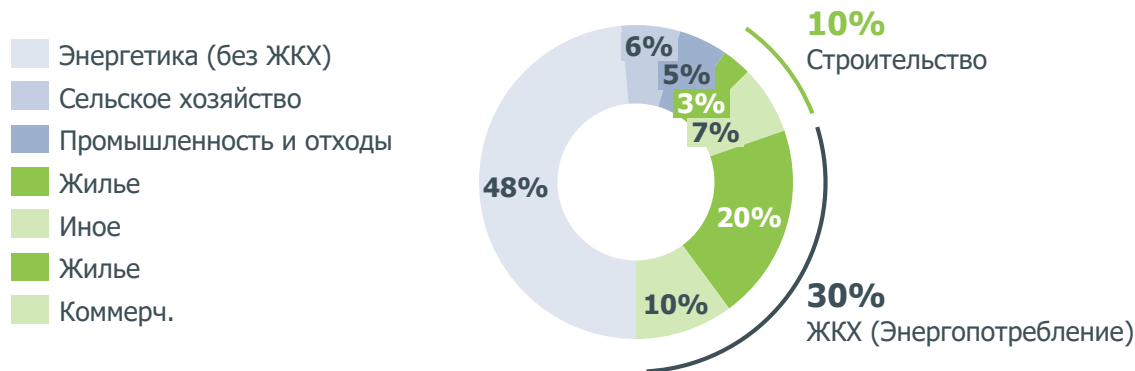
**Единая
информационная
система жилищного
строительства**

**Реализация государственных инициатив, направленных
на повышение качества и доступности жилья**

Стратегия снижения углеродного следа в строительстве



Выбросы парниковых газов (CO₂e) в Российской Федерации



2 156 млн тонн CO₂e в год (2017 г.)

40%

862 млн тонн CO₂e в год

Доля выбросов парниковых газов в ЖКХ и строительстве в Российской Федерации

Комплексный подход к декарбонизации: «жизненный цикл» зданий

- 1 Строительство жилых зданий**
 - «Зеленые» стандарты строительства зданий
 - Унификация: «зеленые» - стандарты КРТ - «Фонд ДОМ.РФ»
 - Независимая верификация по «зеленым» стандартам
- 2 Обслуживание жилых зданий**
 - Стимулы к повышению классов энергоэффективности
 - Цифровизация «карбонового» следа жилых и коммерческих зданий на этапе эксплуатации
- 3 Снос ветхого и аварийного жилья**
 - «Федеральная реновация»
 - Стимулы для переселения

Строительство жилых зданий: «зелёный» стандарт МКД



- **Национальный стандарт Российской Федерации** серии ГОСТ Р «Проектирование, строительство и эксплуатация «зелёного» многоквартирного жилого здания» (Далее – ГОСТ)
- Состоит из системы критериев, которая **характеризует объект строительства на всех этапах жизненного цикла**
- **Призван оценить** экологическую безопасность объекта и комфортность среды жизнедеятельности человека

1

При разработке «зелёных» критериев ГОСТа учитывается международный опыт



BREEAM (Великобритания)

Метод экологической оценки эффективности зданий



LEED (США)

Руководство в энергетическом и экологическом проектировании



DGNB (Германия)

Система оценки совета по устойчивому строительству

2

В ГОСТе оцениваются ESG по 10 «зеленым» критериям

- Архитектура и планировка участка
- Организация и управление строительством
- Комфорт и качество внутренней среды
- Энергоэффективность и атмосфера
- Рациональное водопользование
- Материалы и ресурсоэффективность
- Отходы производства и потребления
- Экологическая безопасность территории
- Безопасность эксплуатации здания
- Инновации устойчивого развития

Дорожная карта разработки «зелёного» стандарта для запуска «зелёного» строительства

Октябрь 2021

Ноябрь 2021

Май 2022

Июнь 2022

Июль 2022

Утверждение заявки для разработки ГОСТа

Написание проекта первой редакции ГОСТа

Подготовка окончательной редакции ГОСТа

Сертификация на соответствие требованиям ГОСТа

Интеграция ГОСТа для стимулирования «зелёного» строительства

Мировая практика долгового финансирования устойчивого развития



Fannie Mae®

88 млрд долл. США



5 млрд долл. США



1 млрд долл. США

«Зеленые»

- Зеленые облигации (старший долг)
- Зеленые ИЦБ
- Зеленые инфра-облигации

- Multifamily Green Mortgage-Backed Securities
- Single-Family Green Mortgage-Backed Securities

- **Green Bonds:** «Зеленые» ипотеки, увеличение энергоэффективности
- **Single-Family Green Bonds**

«Социальные»

- Социальные облигации (старший долг)
- Социальные ИЦБ
- Социальные инфра-облигации

- **Social Multifamily MBS**

- **Social Bonds:** «Социальные» ипотеки, выданные социальными фин. институтами
- **Sustainability Bonds:** Финансирование доступного арендного жилья

- **ESG-облигации**

Выпуски облигаций Группы ДОМ.РФ в 2021 году



22 апреля 2021



Ипотечный агент

Выпуск облигаций серии БО-001P-07
с купоном 6,90% годовых

11 252 259 000 РУБ

Ожидаемая дюрация 2,3 года
(погашение 28.12.2027)

Организатор



23 апреля 2021



Ипотечный агент

Выпуск облигаций серии БО-001P-08
с купоном 6,95% годовых

4 742 319 000 РУБ

Ожидаемая дюрация 2,49 года
(погашение 28.07.2029)

Организатор



7 сентября 2021



Ипотечный агент

Выпуск облигаций серии БО-001P-09
с купоном 7,65% годовых

9 749 207 000 РУБ

Ожидаемая дюрация 3,01 года
(погашение 28.08.2031)

Организатор



23 сентября 2021



Выпуск «**социальных**» облигаций
с купоном **8,00%** годовых

10 000 000 000 РУБ

Срок обращения 3,16 года
(погашение 15.11.2024)

Организаторы



14 октября 2021



Ипотечный агент

Выпуск облигаций серии БО-001P-10
с купоном 7,00% годовых

3 087 641 000 РУБ

Ожидаемая дюрация 3,32 года
(погашение 28.07.2031)

Организатор



29 октября 2021



Ипотечный агент

Выпуск облигаций серии БО-001P-12
с купоном 5,50% годовых

1 857 260 000 РУБ

Ожидаемая дюрация 3,23 года
(погашение 28.08.2031)

Организатор



16 ноября 2021



Биржевые облигации серии 001P-09R
с купоном 8,60% годовых

15 000 000 000 РУБ

Срок обращения 1 год
(погашение 15.11.2022)

Организатор



Со-организаторы



17 ноября 2021



Ипотечный агент

Выпуск «**социальных**» облигаций
с плавающим купоном по ставке
КС + 0,65%

5 353 129 000 РУБ

Срок обращения 9,9 лет
(погашение 28.10.2031)

Организатор



Объём размещений ИЦБ ДОМ.РФ достиг 1 трлн с 2016 года

1+ трлн рублей

общий объем выпусков

37 выпусков

ипотечных облигаций

700 тысяч семей

улучшили жилищные условия

10 банков-оригинаторов

С долей рынка ипотеки более 80%

Дебютный выпуск социальных облигаций

для финансирования инфраструктуры СОПФ «Инфраструктурные облигации» (1/3)



1 Факторы инвестиционной привлекательности

- **Первый выпуск «социальных» облигаций** для финансирования комплексных инфраструктурных проектов, формирующих комфортную среду проживания – рамках ПП 2459
- **Создан новый класс инструментов**, позволяющий направлять ресурсы с рынков капитала в проекты, находящиеся в регионах
- **Соответствие принципам социальных облигаций:** стандартам в области ответственного инвестирования, разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA)
- **Наивысшее кредитное качество:** подтверждено рейтингом «AAA(RU)» от агентства АКРА
- **Уникальная поддержка СОПФ со стороны ДОМ.РФ:** резервная линия и поручительство на все выплаты по облигациям
- **Инструмент отвечает набирающему силу тренду на ответственное финансирование:** одному из ключевых на глобальном финансовом рынке

Книга заявок
Размещение

21 сентября 2021
23 сентября 2021



Выпуск «**социальных**» облигаций
с купоном **8,00%** годовых

10 000 000 000 РУБ

Срок обращения 3,16 года
(погашение 15.11.2024)

Организаторы

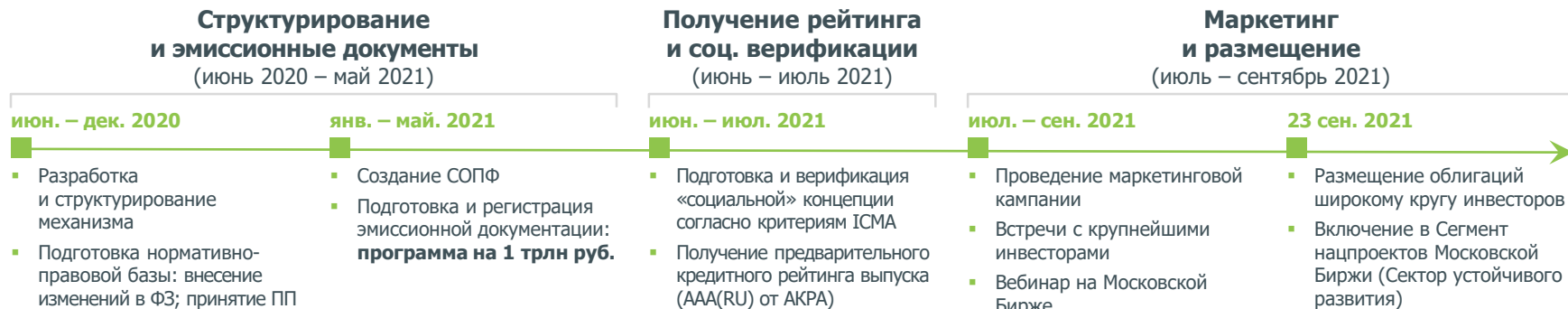


БАНК



ГАЗПРОМБАНК

2 Факторы инвестиционной привлекательности



Дебютный выпуск социальных облигаций

для финансирования инфраструктуры СОПФ «Инфраструктурные облигации» (2/3)

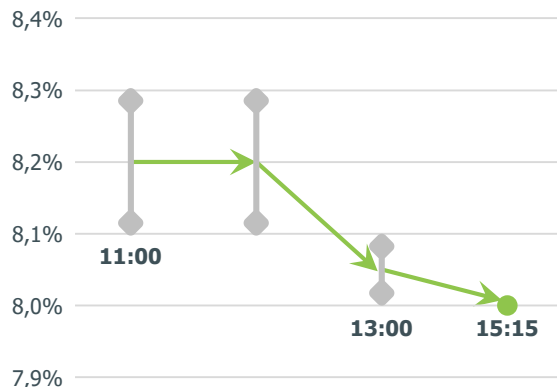


1 Результаты выпуска

Динамика ставки купона

млрд руб.

21/09 (11:00-16:00)



- Первоначальный диапазон: 8,10-8,30% годовых
- Финальная ставка купона: 8,00%

Структура инвесторов



В книгу поступили заявки от всех категорий инвесторов, в том числе, международных

«Социальная» верификация



- Выпуск отвечает принципам социальных облигаций ICMA (независимое заключение о соответствии от Эксперт РА)
- Выпуск включен в сектор устойчивого развития (сегмент «национальные проекты») Московской биржи

Дебютный выпуск социальных ипотечных облигаций



Общественная значимость

- **Первый выпуск «социальных» ипотечных облигаций** сформирован из кредитов, выданных Банком ДОМ.РФ по программе льготной ипотеки с господдержкой «Семейная ипотека» в рамках ПП 1711
- **Создан новый класс инструментов**, позволяющий направлять ресурсы с рынков капитала для стимулирования ипотечного кредитования в рамках целей НЦ «Демография»
- **Поддержка ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» со стороны ДОМ.РФ** – поручительство на все выплаты по облигациям
- **Инструмент отвечает набирающему силу тренду на ответственное финансирование** – одному из ключевых на глобальном финансовом рынке

Книга заявок
Размещение

15 ноября 21
17 ноября 21



Ипотечный
агент

Выпуск **«социальных»** облигаций
с плавающим купоном по ставке
КС + 0,65%

5 353 129 000 РУБ

Срок обращения 9,9 лет
(погашение 28.10.2031)

Организатор



БАНК

«Социальная» верификация



ЦЕЛИ В ОБЛАСТИ
УСТОЙЧИВОГО
РАЗВИТИЯ



ICMA

International Capital Market Association

- **Выпуск отвечает принципам социальных облигаций ICMA**
(независимое заключение
о соответствии от Эксперт РА)