



ПЕРЕХОД НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА. ПЕРВЫЕ ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ.

НОЯБРЬ 2020

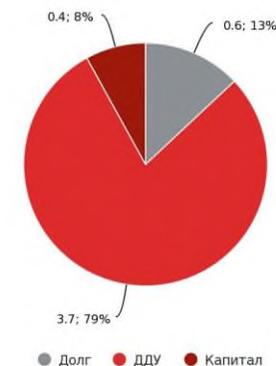


- **Не готовность банковской системы к резкому увеличению объёмов финансирования строительной отрасли.** 3,6 трлн рублей средств дольщиков в структуре фондирования подлежат замещению платными банковскими кредитами.
- **Увеличение объемов собственных средств застройщиков.**
- Объем фондирования для выполнения Нацпроекта – 6,4 трлн. руб.
- От государства может потребоваться до 1,2 трлн. руб. для достройки проблемных проектов.
- **Падение маржи застройщика, не прохождение андеррайтинга низкомаржинальных проектов** 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).
- **Влияния банков на скорость и цены продаж в структуре финансовой модели застройщика.** Требование к сокращению 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.

ТЕНДЕНЦИИ:

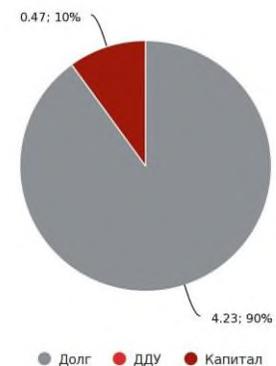
Ситуация на конец 2018 года

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



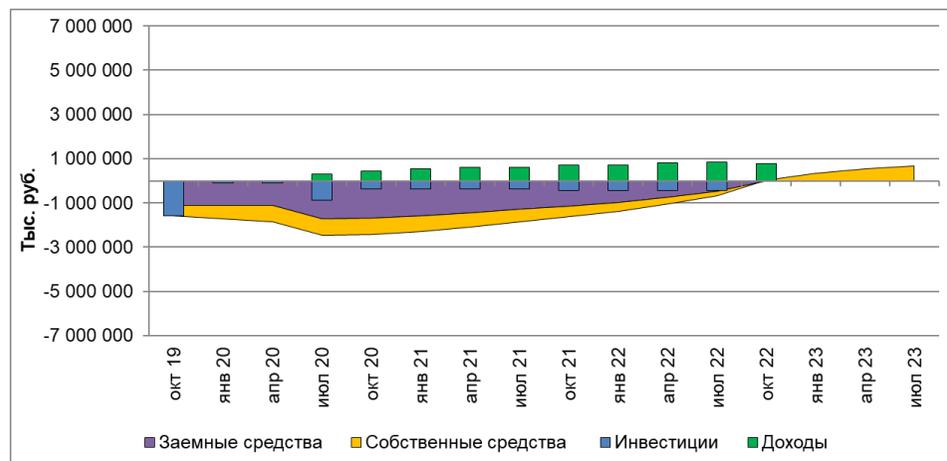
Источник: расчеты рейтингового агентства «Эксперт РА», на основании данных компании «ДОМ.РФ»

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

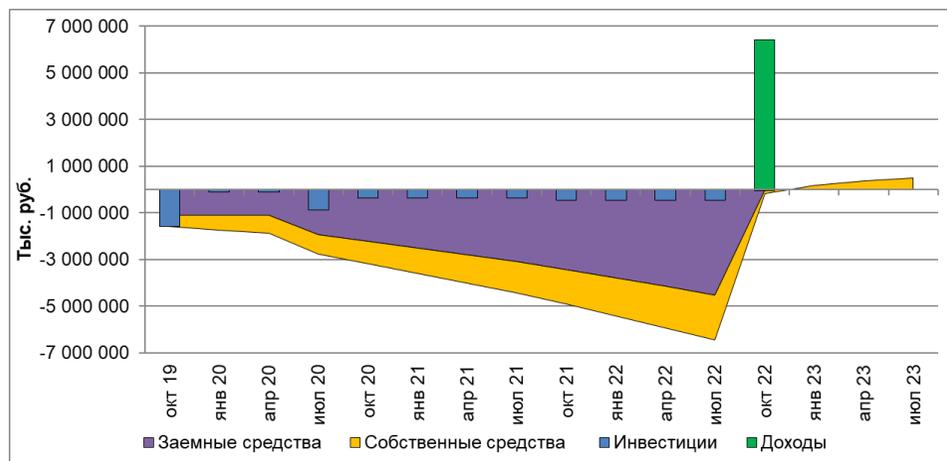


Источник: расчеты рейтингового агентства «Эксперт РА», на основании данных компании «ДОМ.РФ»

Движение денежных средств проекта без использования счетов эскроу



с использованием счетов эскроу



Показатели, млн. руб.	Без счетов эскроу	Со счетами эскроу	Изменение
Выручка	7 197		
Затраты (инвестиции)	5 930		
Валовая прибыль	1 267		
Собственные средства	964	1 791	+ 1,8 раз
Заемные средства	1 546	5 415	+ 3,5 раз
Проценты по кредиту	359	565	+ 1,6 раз
Чистая прибыль	727	562	- 1,3 раз
Налог на прибыль	182	140	- 1,3 раз
Чистый приведенный поток (NPV) при ставке дисконтирования 17% годовых	251	151	- 40%
Внутренняя норма дохода (IRR), %/ год	27,6	24,0	- 13%

Основные долгосрочные тенденции введения счетов эскроу характеризуются:

- существенным увеличением объема банковского финансирования (*в 2,5 раза*);
- существенным увеличением объема собственных средств (*более чем в 1,7 раза*) в связи с невозможностью частичного возврата инвестированных средств до окончания проекта;
- снижением эффективности проектов для застройщиков (*падение IRR и NPV*);
- увеличением срока возврата собственных инвестиций в реализуемых проектах со счетами эскроу (*в 1,5 раза*), негативно влияет на реализацию программ развития застройщиков;
- уменьшение свободной ликвидности для реализации программ развития застройщиков прогнозируемо влияет на снижение объемов строительства (уменьшение предложения).

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 с малой маржинальностью
- рост цен и исчезновения 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 (РЗТ, КОТ, КРТ) из-за нехватки собственных средств у застройщиков, замораживаемых в других проектах

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА НА СЧЕТА ЭСКРОУ 2019

- **Удлинение сроков прохождения заявок на проектное финансирование до ее одобрения на кредитном комитете банков**
- **Большой объем возвратов и отзывов 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 рисковости застройщиков и проектов.** Не всегда соблюдались критерии кредитоспособности застройщиков, утвержденные Положением ЦБ РФ № 590-П. «Перестраховка» банков потребовала большой объем 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 более обострилась.

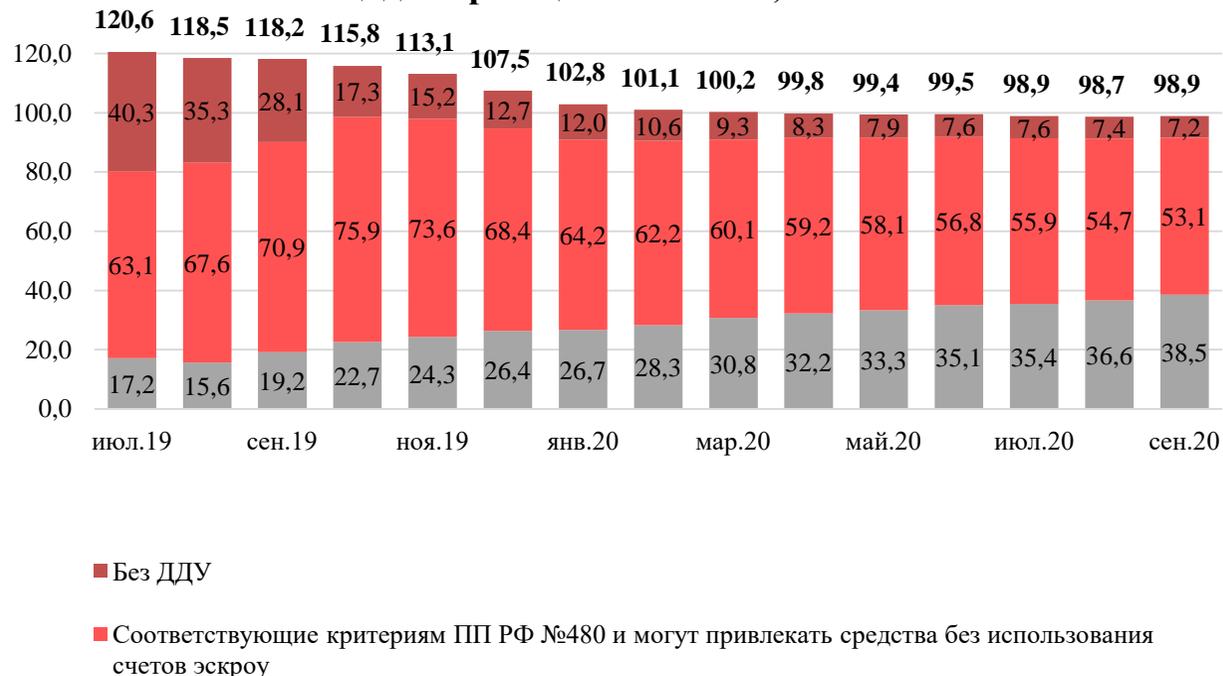
ДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ И ЦБ РФ ПО СМЯГЧЕНИЮ ПОСЛЕДСТВИЙ ПЕРЕХОДА НА ЭСКРОУ

- **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)

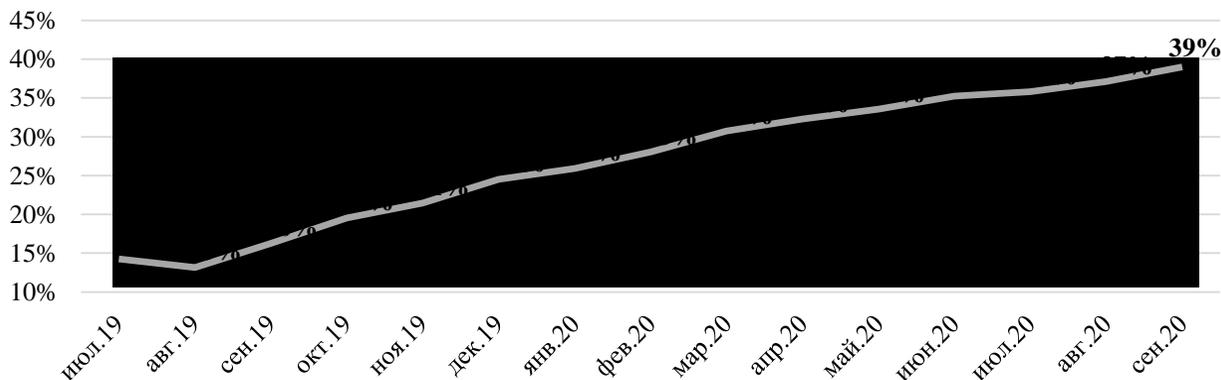
Результаты перехода к счетам эскроу.

- 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%**. Рост количества счетов эскроу и остатков на них: на 01.09.2020 24 банками открыто 179,6 тыс. счетов эскроу, на которых депонировано более **0,6 трлн рублей**.
- 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.**
- 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.**
- **Кредитное качество** проектного финансирования сохраняется на высоком уровне, несмотря на пандемию. Около **90%** договоров с задолженностью отнесены банками к **I и II категориям качества.**
- К концу II квартала на 1 руб. собственного капитала застройщиков приходилось 4,1 руб. обязательств. Практически каждое третье предприятие имело крайне высокий уровень долговой нагрузки (от 10 руб. и выше заемных средств на 1 руб. собственного капитала).
- **Господдержка спроса**, застройщиков и банков оказывает большое влияние на отрасль.
- По данным АО «ДОМ.РФ», к августу более **150 застройщиков воспользовались государственной программой субсидирования ставок по кредитам организациям.**

Площадь строящегося жилья, млн. кв. м.



Доля жилья со счетами эскроу ко всей площади стройки



ТЕНДЕНЦИИ:

Рост количества проектов, строящихся с использованием счетов эскроу – 39%.

Резкое снижение объемов строительства с июля 2019 на 18%.

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.

1. **Смягчение регуляторной политики при проектном финансировании застройщиков жилья.** Продолжение работы с ЦБ РФ, в том числе по предложениям бизнес-сообщества, которые не учтены при корректировке Положения ЦБ РФ от 28.06.2017 № 590-П.
2. **Государственная поддержка низкомаржинальных проектов жилищного строительства.**
3. **Урегулирование отдельных норм законодательства по результатам практической реализации строительных проектов по схеме счетов эскроу** (налоговое законодательство, законодательство о долевом строительстве). Предложить Минстрою России рассмотреть предложения бизнес-сообщества.
4. Обратить внимание Минстрою России на параметры и ковенанты закредиваемости действующих застройщиков жилья на предмет их контроля и при необходимости принятия соответствующих превентивных мер.
5. Обратить внимание заинтересованных сторон на резкое уменьшение объема свободных денежных средств застройщиков, и как следствие, уменьшение объективных возможностей по инвестированию в новые проекты жилищного строительства.
6. **Поэтапное раскрытие счетов эскроу в среднесрочной перспективе.** Предложить Минстрою России после перехода большинства проектов на проектное финансирование, а также анализа процесса перехода, вместе с бизнес-сообществом вернуться к обсуждению вопроса поэтапного раскрытия счетов эскроу.
7. **Финансовое обеспечение реализации комплексных проектов.** Предложить Минстрою РФ вместе с общественными институтами и бизнес-сообществом, а также ЦБ РФ начать проработку финансово-правовых условий и кредитных продуктов, обеспечивающих реализацию проектов комплексного развития территорий.
8. Предложить специализированным ВУЗам (МГСУ, МФЭА) разработать и внедрить образовательные программы дополнительного профессионального образования, направленные на подготовку финансовых менеджеров по проектному финансированию.



СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!