



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

от 05.06.2019 № 02-05/464

На № _____ от _____

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

**Первому заместителю
Председателя Банка России**

С.А. Швецову

Уважаемый Сергей Анатольевич!

В соответствии с планами Правительства Российской Федерации в течение пяти лет, когда произойдет полный переход на проектное финансирование в жилищном строительстве, объем банковских кредитов застройщикам должен вырасти почти в десять раз, достигнув почти 7 трлн рублей к 2024 году.

Банки, имеющие право открывать счета эскроу для расчетов по договорам долевого участия, обращают внимание на то, что средняя доля квартир, продаваемых на этапе строительства, составляет в зависимости от категории проекта от 50 до 70%, причем часть из них продается на условиях рассрочки. Указанное означает, что около 30-50% общего объема финансирования застройщиков, или 1,5-2,5 трлн рублей – это длинные кредиты, под которые банки не привлекают фондирование со стороны дольщиков на счета эскроу и которые предоставляются заемщикам-застройщикам по рыночной ставке.

Принимая во внимание амбициозность целей, поставленных перед отраслью жилищного строительства и опосредованно – перед банковским сообществом, уполномоченные банки выдвигают инициативы, направленные на разделение процентного и кредитного риска с иными участниками финансового рынка посредством возможного запуска сделок секьюритизации проектных кредитов застройщикам (в части сумм кредитов застройщикам, превышающих средства, привлеченные на эскроу-счета).

Секьюритизация проектных кредитов застройщикам - это дополнительная возможность для снижения процентной ставки и расширения активности уполномоченных банков в кредитовании застройщиков, привлекающих средства дольщиков на эскроу счета.

Значимой предпосылкой для запуска нового сегмента рынка секьюритизации является наличие на нем эффективного института развития. Ключевую роль в новой модели финансирования застройщиков играет институт развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ», который является оператором Единой информационной системы жилищного строительства, аккумулирует всю информацию от застройщиков и банков, разрабатывает гарантийный продукт для проектных кредитов, руководит работой Компенсационного фонда, организует достройку проблемных объектов. Кроме того, АО «ДОМ.РФ» активно развивает рынок ипотечных ценных бумаг. Таким образом, при условии тесного сотрудничества банков-оригинаторов, АО «ДОМ.РФ» и регуляторов рынка новый класс активов имеет перспективы выхода на рынок. Для запуска секьюритизации проектного кредитования АО «ДОМ.РФ» потенциально мог бы сыграть ту же роль, что и АИЖК для первых выпусков ипотечных облигаций в 2007 – 2009 гг.

Комитетом по инвестиционным банковским продуктам Ассоциации подготовлен Доклад, в котором изложены основные подходы к таким сделкам.

Прошу Вас рассмотреть Доклад и возможность поддержки инициативы о создании механизма секьюритизации проектных кредитов застройщикам. Представители крупнейших частных банков, участвовавшие в подготовке Доклада, готовы к взаимодействию по обсуждению и проработке инициативы. Полагаем, что предложение может быть рассмотрено на предмет включения в Дорожную карту по реализации национального проекта «Жилье».

Приложение: Доклад Комитета по инвестиционным банковским продуктам на 11 л. в 1 экз.

с уважением,



Г.И. Лунтовский