



Инфраструктурные проекты Опыт, проблематика и новые вызовы

Комплексный подход при развитии инфраструктуры

Ларионов Иван Владимирович
Управляющий директор АО «ДОМ.РФ»

Роль ДОМ.РФ в развитии инфраструктуры



ДОМ.РФ – компания «полного цикла»: от комплексного развития инфраструктуры и строительства домов до выдачи ипотеки

Агент РФ
по вовлечению
федеральных земель

28 млн кв. м
построено с участием
ДОМ.РФ

Проектное
финансирование

4,8 трлн руб.
кредиты
и открытые лимиты

Финансирование
инфраструктуры

130 млрд руб.
выпусков инфраструктурных
облигаций

Оператор льготных
ипотечных программ

~2,5 млн семей
улучшили жилищные
условия

Ипотечный
агент

1,9 трлн руб.
выпущено ипотечных
ценных бумаг с 2016 г.

Щербинский
лифтовой завод

20%
доля ЩЛЗ на рынке
лифтостроительной
продукции

Арендное
жилье

~9,7 тыс.
квартир и апартаментов
арендного жилья
в 7 регионах

Индивидуальное
жилищное строительство

29 проектов
победителей конкурса
типовых проектов ИЖС
включены в реестр Минстроя
России

Единая информационная
система жилищного
строительства

1 тыс.
архитектурных проектов
на Суперсервисе ИЖС

Финансовая грамотность
и социальная поддержка

~1 млн
уникальных посетителей
спроси.дом.рф в месяц

Компании группы активно участвуют в проектах развития инфраструктуры, в том числе с другими финансирующими организациями



Типы инфраструктуры

 Инженерная	 Подвижной состав
 Дорожная	 Наемные дома
 Социальная	 Спортивная
 Благоустройство	 Туристическая

>20 проектов совместно с банками-партнерами



**ДОМ.РФ предоставляет равный доступ
всем кредитным организациям**

Банки выступают в роли

- 1 Со-финансирующей организации
- 2 Кредитора (проектное финансирование)
- 3 Гаранта / поручителя

Комплексный подход к развитию инфраструктуры для жилья демонстрирует высокую эффективность (1/2)

Проект комплексного развития микрорайона «Гороховое поле»

-  **Комплексное развитие новых территорий**
-  **Первый за 30 лет новый микрорайон**
-  **Создание качественной инфраструктуры и развитие арендного жилья**

Комплексный подход к развитию территорий

ДОМ.РФ подготовил мастер-план развития г. Магадан

Банк ДОМ.РФ выдал денежные средства для строительства жилья

СОПФ ДОМ.РФ предоставило финансирование на строительство социальной и инженерной инфраструктуры

Арендное жилье ДОМ.РФ будет выступать оператором аренды жилья



Комплексный подход к развитию инфраструктуры для жилья демонстрирует высокую эффективность (2/2)



Бюджет проектов, млрд руб.



Заемное финансирование	45,4
Федеральная субсидия	8,3
Региональная субсидия	3,8
Собственные средства	3,6

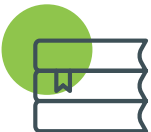
Разбивка стоимости объектов



18,7 млрд руб.
Проект жилищного строительства, включая арендное жилье ДОМ.РФ



12,6 млрд руб.
Инженерная инфраструктура



17,2 млрд руб.
Социальная инфраструктура



12,6 млрд руб.
Объекты спорта

Социально-экономические эффекты

Без застройки Горохового поля невозможна реализация инвестиционных проектов горнодобывающей отрасли, которая обеспечит рост доходов бюджета и новые рабочие места для региона

- 1** **>109** млрд руб.
налоговые и неналоговые поступления,
прирост к 2023 г. – 51% за счет окончания
налоговых льгот в отношении АО «Полюс Магадан»
- 2** **+2** тыс. квартир
новое современное жилье
- 3** **4,7** тыс. человек
новые рабочие места
- 4** **154** млрд руб.
инвестиции в основной капитал
- 5** **+1 870** доп. мест
в школьных образовательных организациях

С помощью механизма «Инфраструктурных облигаций» значительно повышается качество инфраструктурного развития регионов



Одобрённые проекты

52 проекта
реализуются

181,2 млрд руб.
одобрённых займов

37,6 млн кв. м
ввод жилья

26
регионов

130 млрд руб.
объём 10 выпусков облигаций

Стратегическая задача ДОМ.РФ – привлечение инвестиций с рынков капитала в жилищную сферу



Выпуск облигаций СОПФ признан **«Социальными облигациями года»** на премии Cibonds Awards-2021 и -2023



Победа в номинации **«Лучший финансовый продукт»** на премии в сфере инфраструктуры Росинфра-2023



Победа в номинации **«Банк-чемпион года»** на премии Ведомости.Импульс 2023, 2024



Облигации включены в сектор **«Устойчивого развития»** Московской биржи

Способствует выполнению целей Федерального нацпроекта **«Инфраструктура для жизни»**

Инфраструктурные облигации: ключевой инструмент достижения национальных целей развития с высокой бюджетной эффективностью



Ограничения
Текущий лимит инфраоблигаций 200 млрд руб.
Недостаточно для достижения национальных целей

Вызовы
Потенциал для масштабирования
Возможность выпусков облигаций в объеме 100-200 млрд руб. ежегодно

Предложения ДОМ.РФ по расширению механизма инфраструктурных облигаций

- 1 Масштабирование механизма до 300 млрд руб.
- 2 Возобновляемый лимит финансирования
- 3 Привлечение средств населения в экономику

Увеличить лимит программы за счет перераспределения средств, выделяемых на бюджетные кредиты, что позволит:

- Дополнительно профинансировать ~29 проектов к 2027 г.
- Сохранить успешную модель финансирования значимых проектов в регионах

Внедрить принцип «револьверного» кредитования, что позволит:

- Дополнительно профинансировать ~21 проект к 2030 г.
- Направлять высвобождающиеся средства на финансирование проектов при поддержании предельного объема финансирования программы

Перераспределить сбережения населения, размещенные на вкладах, в пользу стратегических проектов, обеспечивая баланс между доходностью и бюджетной эффективностью

Предложения по совершенствованию институциональной среды проектов ГЧП

- 4 Определение рейтингов субъектов РФ для проектов ГЧП и концессий

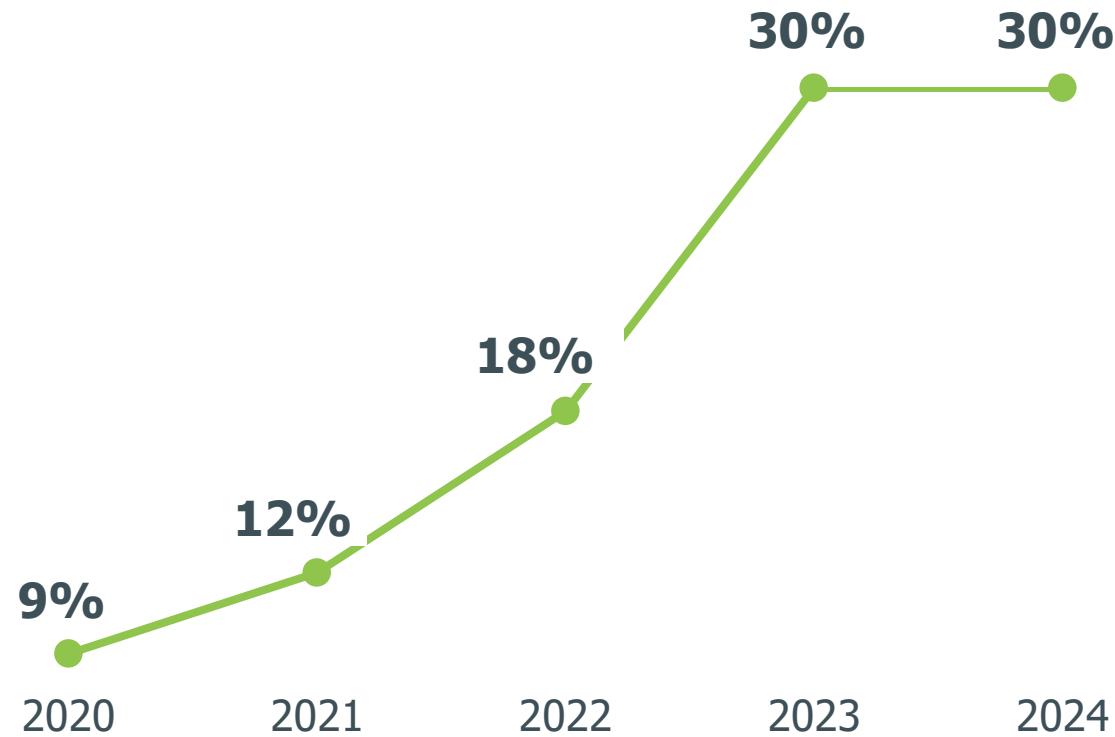
Ввести рейтингование регионов (по методике АКРА/Эксперта РА) для дифференциации риск-весов Банка России для проектов ГЧП и концессий, предусмотрев стимулы для субъектов РФ к прохождению оценки

Структура кредитного портфеля на 31.12.2024



Маркировка зеленой ипотеки и зеленого проектного финансирования автоматизирована и интегрирована в ежемесячный отчет о принимаемых рисках

Динамика доли зеленых и / или социальных кредитов в кредитном портфеле



82%
Доля маркируемых кредитов

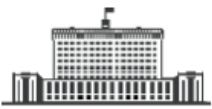
30%
Доля кредитов в формате устойчивого развития (УР)

Корректировка PD зеленой ипотеки

В 2024 г. разработана модель риска «зеленой» ипотеки

- Влияние «зелености» ипотеки на PD (вероятность дефолта) ↓
- Влияние на величину экономического капитала ↓

Критерий «зеленой» ипотеки:
Класс энергоэффективности здания А, А+ или А++



ТАКСОНОМИЯ ПРОЕКТОВ
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ



ESG-рейтинг

Expert

ESG-II(a)
2023 г.

1. Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации»

Необходимо расширить перечень приоритетных проектов УР для стимулирования энергоэффективного строительства

ООНРФ

Распределение классов энергоэффективности в объеме проектного финансирования в России¹

Класс энергоэффективности	Доля в общем объеме ПФ
A++	4,3%
A+	9,1%
A	33,4%
B	42,7%
C	10,3%
D	0,3%

Дома A+, как и дома A++, создают существенно меньше выбросов CO₂²:
по сравнению с базовым уровнем класса D (54 кг CO₂/м²)

A++на 57%31 кг CO₂/м²

A+на 51%28 кг CO₂/м²

Добавление класса энергоэффективности A+ в перечень приоритетных проектов Таксономии³ будет способствовать декарбонизации отрасли и высвобождению капитала банков

Потенциал годового сокращения выбросов CO₂ с учетом планового ввода жилья в 2025 г.

Потенциал финансирования строительства энергоэффективного жилья за счет высвобождения капитала всего банковского сектора⁴

Предложение Минэк (A++)

0,6 млн т CO₂

29,2 млрд руб.

Предложение ДОМ.РФ (A+ и A++)

1,8 млн т CO₂

91,0 млрд руб.

1. По данным ЕИСЖС на 31.12.2024
2. Для МКД в Центральном федеральном округе
3. Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации»
4. При H1.0=8,75%, с учетом даты выдачи кредита после 30.09.2022

Активно запускаются новые программы поддержки и развития инфраструктуры



Программа льготного лизинга | Поручение Д.В. Мантурова (от 09.06.2024 МД-П9-17150)

Ключевые задачи



Поддержка российских производителей техники



Повышение качества предоставления услуг ЖКХ



Повышение уровня благоустройства городов

Строительно-дорожная и коммунальная техника 50 млрд руб. объем финансирования ≤20% максимальный объем на регион ≤10% среднегодовое удорожание КС-0,9% субсидия	Сельскохозяйственная техника и оборудование 330 млрд руб. объем финансирования ≤10% среднегодовое удорожание КС-0,75% субсидия
--	--

В механизме планируется участие крупнейших лизинговых компаний







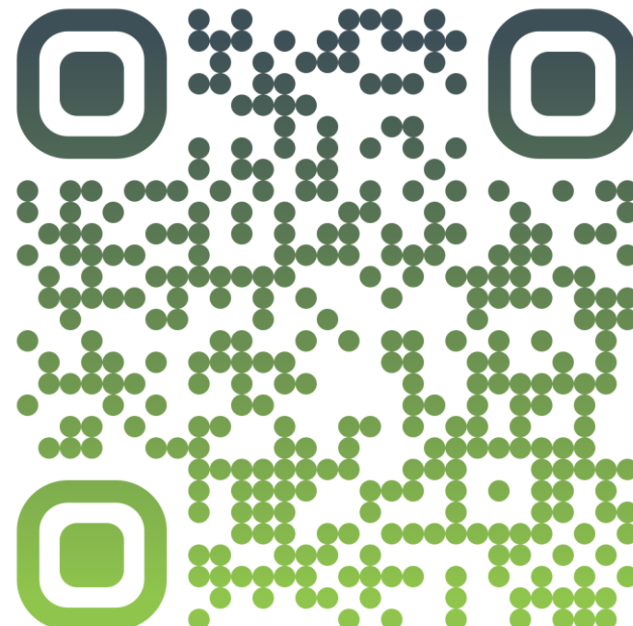


ДОМ.РФ готов обеспечивать комплексный подход к развитию инфраструктуры, а также привлекать инвесторов и банки к реализации совместных инфраструктурных проектов

ДОМ.РФ



СОПФ.ДОМ.РФ



Банк ДОМ.РФ

