

Вопросы регулирования проектного финансирования строительства

16 декабря 2021 г.

Иван Ларионов

Директор по рискам АО «ДОМ.РФ»

Повестка доклада по вопросу регулирования проектного финансирования

Предложения по усовершенствованию нормативных актов

Область изменения	Предлагаемое изменение	Обоснование
Резервирование сделок по ИЖС	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Переход на подходы к резервированию аналогичные сделкам ипотеки в МКД и проектного финансирования строительства МКД 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Запуск сделок со счетами эскроу на рынке финансирования ИЖС ▪ В процессе внесение изменений в 214-ФЗ
Расчет риск-веса и резерва по концессионным сделкам с субъектами РФ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Допустить возможность применения суб-суверенного риск-веса при осуществлении сделок в рамках 115-ФЗ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ При определенных условиях уровень защиты со стороны концедента выше, чем у гаранта

Статистика досрочного изъятия средств по счетам эскроу

В рамках поручения Комитета

- Доля досрочного изъятия средств по договорам эскроу со сроком более года не превышает 0,5%



Особенности Ипотечного кредитования на цели индивидуального жилищного строительства физическим лицам



Ипотечное кредитование в АО «Банк ДОМ.РФ» базируется на следующих принципах:

- Направленность на достижение национальных целей развития жилищной сферы за счет обеспечения населения комфортным и доступным жильем.
- В свою очередь, достижение указанной цели способствует развитию жилищного сектора экономики страны, а также развитию сопредельных отраслей экономики (увеличение спроса на строительные материалы, предметы интерьера, бытовую технику и т.д.) и, как следствие, приводит к увеличению национального дохода.
- География присутствия на всей территории РФ (сотрудничество с обширной сетью партнеров).
- Обеспеченность кредита (т.е. гарантия возвратности) и прозрачность направления средств



Средняя ставка резервирования по ипотечному портфелю (по обеспеченным и необеспеченным ссудам) ~ 2,3%



Расчет ставки резерва по ИЖС физическим лицам базируется на требованиях Главы 5 Положения 590-П с учетом требований к необеспеченным ссудам



Особенности резервирования ипотечного кредитования ИЖС

AS IS

- Оценка риска в отношении клиента осуществляется исходя из принципа потребительского кредитования (необеспеченные ссуды)
- Кредиты, выданные в рамках ипотечного продукта ИЖС, резервируются по повышенной ставке (3%)
- Отсутствие возможности снижения % ставки по продукту исходя из ставки резервирования

TO BE

- Предлагается адаптация законодательной базы для целей финансирования ипотечного кредитования ИЖС населения
- При условии оформления в залог земельного участка до момента оформления достроенного дома в залог резерв по ипотечной ссуде в рамках продукта ИЖС – 0,35%
- До момента оформления достроенного дома в залог при условии размещения денежных средств в счет уплаты цены договора ИЖС на счетах эскроу резерв по ссудам – 0,35%
- Снижение нагрузки на капитал за счет снижения ставки резервирования по низкорисковому кредитному продукту

Ограничение возможностей финансирования ИЖС населению

Создание условий для развития, снижение процентных ставок по кредитам населению



Особенности Проектного финансирования строительства МКД



Проектное финансирование базируется на следующих принципах:

- Риски принимаются на проект
- Прозрачность и стабильность финансирования, отсутствие явных «серых» схем
- Защита дольщиков за счет депонирования средств на счетах эскроу с одной стороны и отсутствие риска остановки строительства из-за недостатка финансирования – с другой



Средняя ставка резервирования РСБУ по портфелю ПФ в АО «Банк ДОМ.РФ» ~ 1.19, что позволяет Банку осуществлять финансирование



Расчет ставки резерва базируется на оценке критериев в соответствии с п.4.11 Положения 590-П



Особенности резервирования проектов ИЖС

AS IS

- Риск принимается в большей степени на финансовое положение заёмщика, риск на проект невозможен
- Преимущественная ставка резерва РСБУ: 51% -100% (за счет плохого финансового положения и отсутствия средств для обслуживания долга)
- Отсутствие защиты покупателей, отсутствие стабильного финансирования

Финансирование отрасли с использованием банковской инфраструктуры невозможно

TO BE

- Риск принимается на проект
- Ставки резервирования - в соответствии с п. 4.11 Положения 590-П
- Предлагается адаптация законодательной базы для целей финансирования проектов ИЖС с использованием эскроу счетов
- Предлагаются дополнительные критерии п. 4.11 Положения 590-П и адаптация действующих критериев к особенностям проектов ИЖС




Создание условий для развития, «обеление» рынка



Риск-вес по Концессионным соглашениям / Соглашениям о ГЧП



Государственная / муниципальная гарантия – это жестко регламентированный и неудобный для практики инструмент. Концессионные соглашения (КС) / Соглашения о ГЧП (СГЧП) – инструмент с высокой степенью диспозитивности, который позволяет банку установить необходимые для снижения банковских рисков механизмы

Свойства механизма	Государственная / муниципальная гарантия (ГГ) ¹	Залог прав по КС/ Соглашению о ГЧП
 Использование механизма	Обеспечение обязательств заемщика по кредиту Бенефициар – Банк	Аналогично ГГ ² . Дополнительно имеются гарантии стабильного денежного потока.
 Уровень требования при взыскании	Бюджет РФ, Субъекта РФ, Муниципалитета РФ в зависимости от Гаранта	Аналогично ГГ. Бюджет РФ, Субъекта РФ, Муниципалитета РФ в зависимости от Концедента / Публичного партнера
 Источники погашения кредита	Поступления от реализации проекта	Поступления от Концедента / Публичного партнера для случаев с платой за доступность. Поступления от реализации проекта, с механизмом гарантирования требуемого уровня доходов
 Размер возмещения	В размере гарантии	Устанавливается в КС/СГЧП в размере расходов, понесенных на создание объекта, с учетом начисленных и не уплаченных %%
 Необходимость дополнительного обеспечения	Необходимость предоставления принципалом обеспечения на всю сумму исполнения обязательств. Например, поручительство юридических лиц, залог имущества	В целом не требуется, за исключением отдельных механизмов обеспечения на часть обязательств по кредиту. Например, по резервному счету DSRA
 Удобство механизма	Низкое. ГГ исполняется в последнюю очередь, после обращения взыскания по остальному обеспечению	Высокое. При досрочном прекращении требования банка исполняются в первую очередь
 Вероятность получения возмещения	Низкая. Может быть отозвана в случаях установления факта нецелевого использования заёмных средств, отсутствия или утраты обеспечения	Высокая. Вне зависимости от реализованных рисков со стороны заемщика размер возмещения должен покрывать расходы с учетом начисленных и не уплаченных %%
Риск-вес № 199-И	0-20%	Риск-вес Концессионера / Заемщика

Механизм Концессионного соглашения / ГЧП де-факто позволяет финансирующей организации принимать риск на Концедента/Публичную сторону, в связи с этим предлагается использовать пониженные риск-веса, аналогичные требованиям, обеспеченным государственной / муниципальной гарантией

¹Для целей сравнения рассматривались концессии, риски возвратности кредита в которых принимает на себя Концедент/Публичный партнер через компенсацию при расторжении в негативном сценарии и плата за доступность или минимального гарантированного дохода (МГД) в плановом сценарии

²К залому прав требования заключается Прямое соглашение, предоставляющее право Банку требовать досрочного прекращения КС и возмещения долга, а также обязанность Концедента выплатить компенсацию при досрочном прекращении в порядке Прямого соглашения



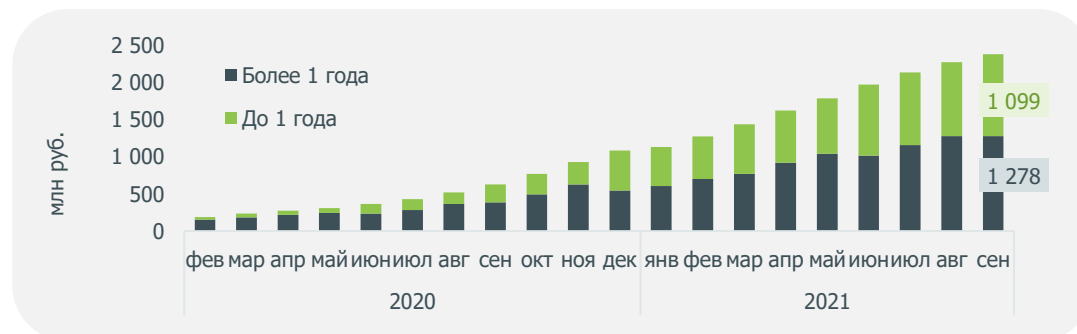
Статистика досрочного изъятия средств по счетам эскроу сделок ПФ банковского сектора



В соответствии с решением расширенного заседания Комитета по ипотечному кредитованию и проектному финансированию от 29.12.2020 Ассоциации банков России совместно с кредитными организациями поручено организовать сбор статистики досрочного изъятия по счетам эскроу для корректного их учета в нормативах ликвидности

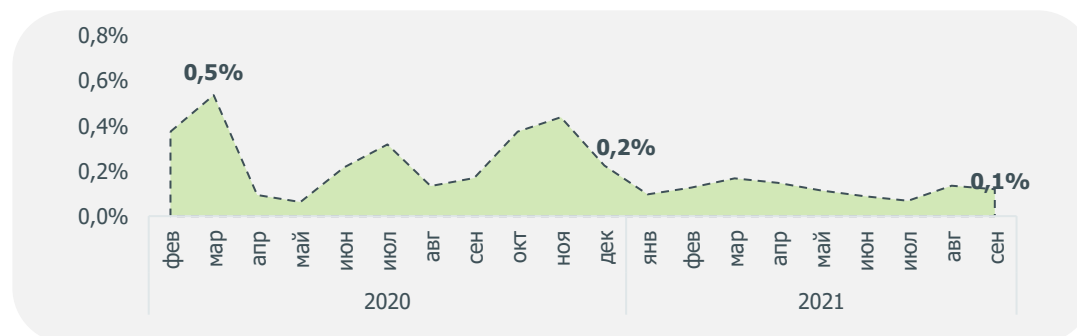
1 Объемы остатков на счетах эскроу (Топ-12 банков)

Наблюдается активный рост остатков на счетах эскроу, в том числе с остаточным сроком до ввода объекта в эксплуатацию более 1 года. При этом, в силу вызревания портфеля доля эскроу сроком менее года растет (с 20% до 45%)



2 Доля досрочного изъятия остатков по счетам эскроу с оставшимся сроком более 1 года

Доля досрочного изъятия средств по договорам эскроу с остаточным сроком до ввода объекта в эксплуатацию свыше 1 года относительно объема остатков на счетах эскроу соответствующей срочности в среднем по банковской системе **не превышает 0,5%**



Предлагается Ассоциации банков России совместно с банковским сообществом выработать общую позицию по учету остатков на счетах эскроу в нормативах ликвидности