

Секьюритизация кредитов застройщикам



Олег Иванов

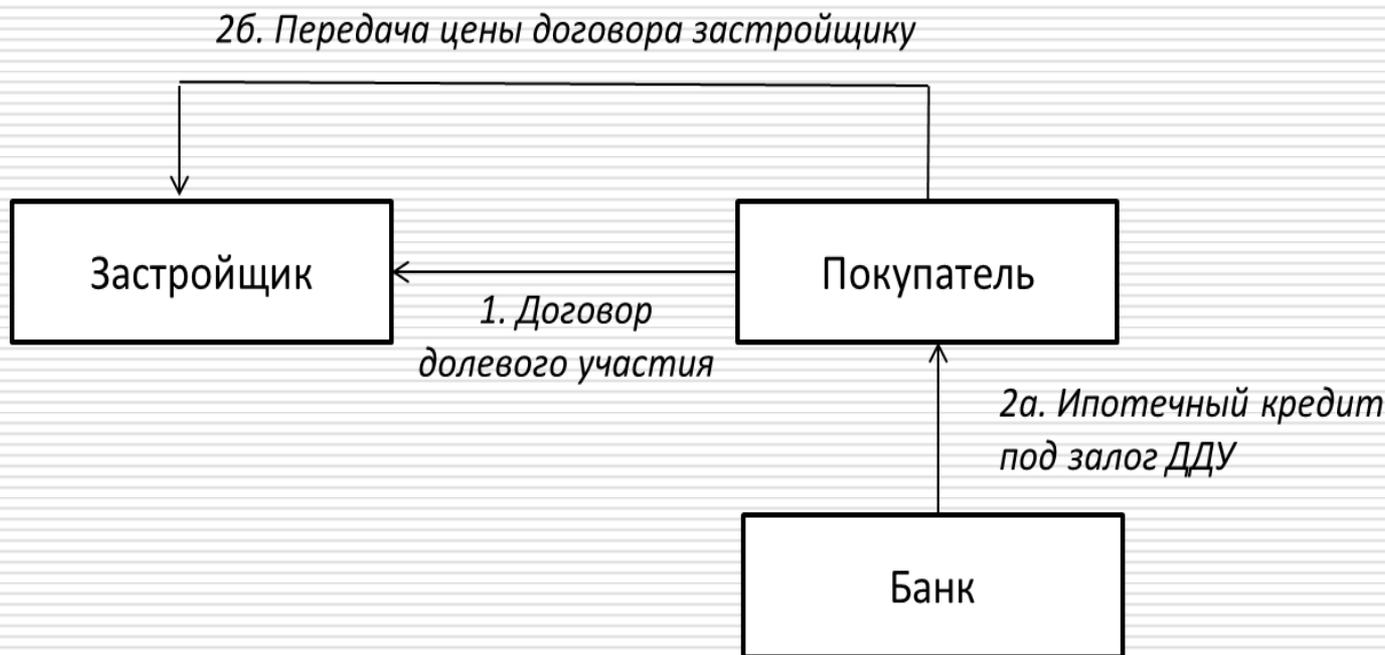
*Сопредседатель Комитета по инвестиционным
банковским продуктам Ассоциации банков России*

Закон об участии в долевом строительстве

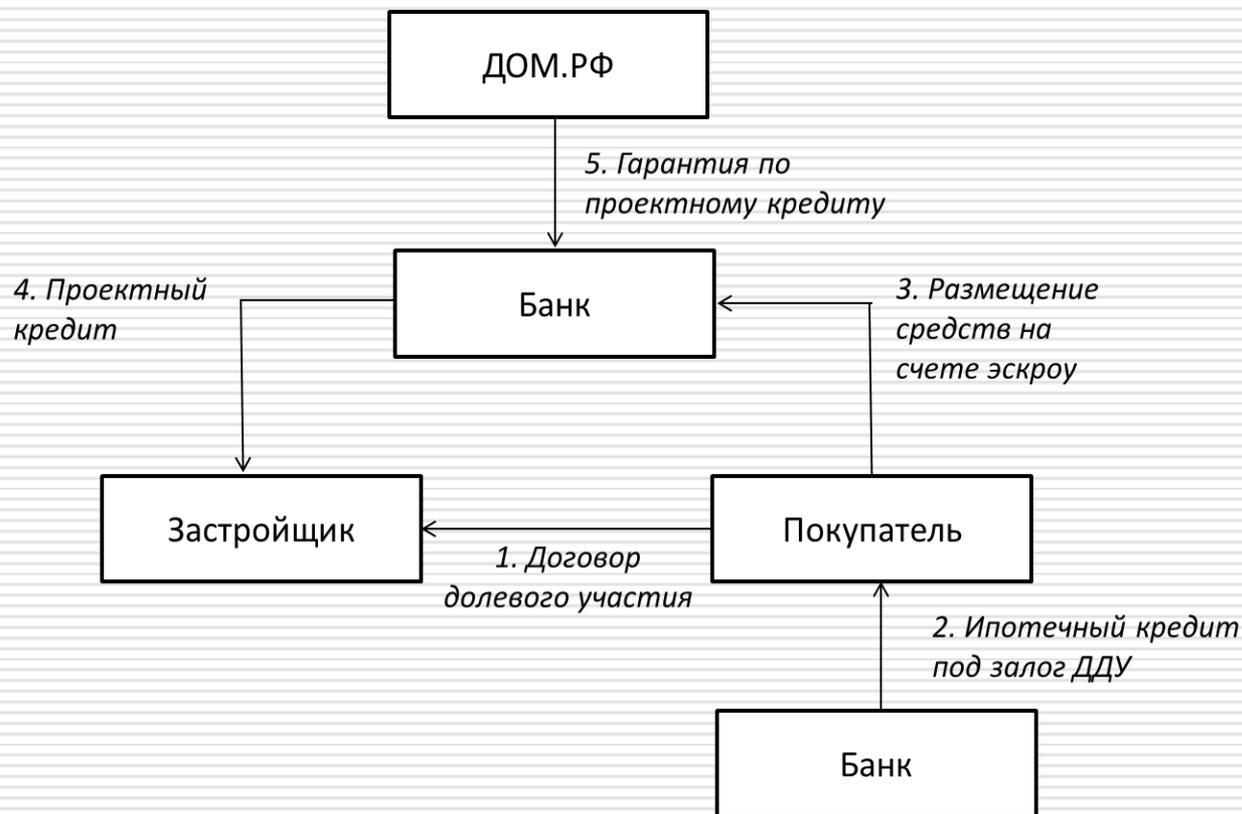
Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- Новый порядок привлечения средств в проекты с использованием эскроу счетов
- Банковский кредит – основной источник финансирования стройки
- Обеспечение исполнения прав застройщиков
 - Банковская гарантия
 - Страхование
 - Отчисления в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (компенсационный фонд)

Старая модель финансирования застройщиков



Новая модель финансирования застройщиков



Основные условия проектного финансирования

1. Финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости
2. Срок кредита - до 5 лет (при комплексной застройке - до 7 лет)
3. Сумма кредита до 70-90% бюджета проекта
4. Процентная ставка - средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)
5. Льготный период по уплате процентов
6. Обеспечение - ипотека земельного участка и имущественные права на и строящиеся площади на фазе, ипотека построенных квартир, личное поручительство, залог долей в проектной компании, списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после ввода в эксплуатацию и оформления одного права собственности
7. Основания досрочного истребования кредита (ковенанты)

Структура кредита

1. Кредитная линия под специальную ставку в объеме средств, аккумулированных банком на счетах эскроу
2. Дополнительная кредитная линия под рыночную ставку в объеме, необходимом для реализации проекта

Специальная ставка

5%

Рыночная ставка

10-13%

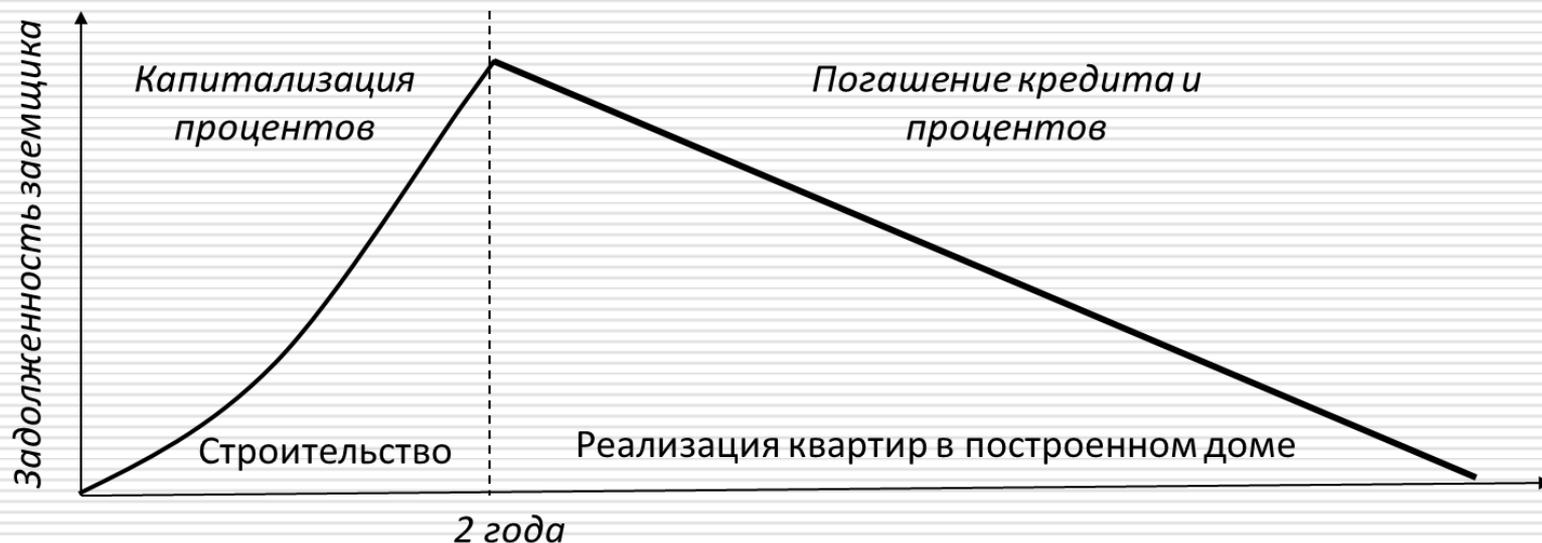
Задолженность застройщика по кредиту



19 сентября 2019 года

Характеристики базового актива

- ❑ Кредитная линия: срок выборки – 2-3 года, срок погашения зависит от темпов продаж)
- ❑ Размер дополнительной кредитной линии: 30-50% от стоимости проекта (0,5 – 3 млрд рублей)
- ❑ Процентная ставка: рыночная (10-13%) , с возможной капитализацией процентов в период выборки



Оригинирование базового актива банковской системой



Статистика Банка России на 26.08.2019:

❑ Заключено договоров	315 шт.
❑ Объем кредитов	306 млрд руб.
❑ Открыто счетов эскроу	10,1 тыс. шт.
❑ Остатки на счетах эскроу	30,2 млрд руб.

Основы стандартизации базового актива

- Рекомендации по взаимодействию банков и застройщиков (Минстрой, ЦБ, ДОМ.РФ, 15.04.2019)
- Критерии качества проектов
 - Приложение № 5 к Положению Банка России № 590-П
 - Стандарты деятельности застройщиков ДОМ.РФ

Специальный порядок определения резервов по кредитам застройщикам

- ❑ Определяются исходя из качества проекта
- ❑ Категоризация проектов
 - ❑ На основании 18 качественных критериев проект относится к одной из четырех групп качества

Уровень кредитоспособности	Размер расчетного резерва
Высокий	1-5%
Достаточный	5-10 %
Удовлетворительный	10-35%
Слабый	35 – 100%

- ❑ Внешнее обеспечение позволяет уменьшить размер резервов. Размер обеспечения вычитается из резерва

Критерии качества проекта (Положение 590-П прил. 5)

1. Финансовое положение
2. Финансовая структура
3. Политическая и правовая среда
4. Характеристики операций
5. Риск строительства
6. Качество инвестора

Пример критериев уровней кредитоспособности проектов

		Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	Слабый
1.2	Финансовые показатели (в том числе покрытие обслуживания долга, отношение заемных и собственных средств и другие показатели)	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включаящие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования не менее, чем в 1,25 раза.	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включаящие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования не менее, чем в 1,15 раза.	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включаящие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования не менее, чем в 1,05 раза.	Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, не превышают номинальные обязательства по кредиту (включаящие обязательства по погашению основного долга и процентов по целевому кредиту) накопленным итогом за весь период кредитования либо превышают их, но не более чем в 1,05 раза.
		Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере более 15% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.	Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере от 10% до 15% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.	Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере от 5% до 10% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.	Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере менее 5% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.

Критерии проекта высокого качества

- ❑ Ценовые параметры проекта и прогнозные темпы продаж соответствуют рыночному уровню для сопоставимых объектов
- ❑ Высокая транспортная доступность и развитая инфраструктура
- ❑ Отношение Доход/Кредит $> 1,25$
- ❑ Участие застройщика в проекте $> 15\%$ стоимости
- ❑ Стресс-тест на снижение стоимости жилья (10% - эконом-класс, 20% - остальное жилье)
- ❑ Доля жилья, проданного на этапе строительства, $> 70\%$
- ❑ Резерв на непредвиденные расходы $> 7\%$
- ❑ Заключен договор генерального подряда, подрядчик имеет опыт работы > 5 лет
- ❑ Наличие залогов и поручительств

Дальнейшие шаги по стандартизации актива

- Стандартизация подходов к оформлению и расчету финансовой модели (см. типовые формы ВЭБ.РФ)
- Единая форма индикативных условий
- Стандартный (типовой) кредитный договор
- Руководство по работе со стандартной документацией

Структура сделки секьюритизации

- ❑ Револьверная структура
- ❑ Объем 20-40 млрд рублей
- ❑ Портфель включает 30-50 имен
- ❑ Доля проектов на этапе строительства не более 50%
- ❑ Младший транш – до 15%
- ❑ Учет капитализированных процентов на этапе погашения