



ГАЗПРОМБАНК

Проектное финансирование застройщиков. Какие схемы возможны, а где банк скорее всего откажет?

Октябрь 2021





Финансирование застройщиков в РФ

72% строящейся жилой площади в РФ возводится с использованием эскроу счетов (данные ДОМ.РФ на октябрь 2021)

Линейка предлагаемых банками продуктов для застройщиков жилья

Бридж-кредит: Финансирование приобретения прав на Проект/ЗУ и разработки проектной документации – минимизация собственного участия

Проектное финансирование строительства жилья

Финансирование под будущую прибыль реализуемых проектов девелопера для развития бизнеса – возможность распоряжаться прибылью от проекта на раннем этапе.

Динамика кредитования банками застройщиков жилья в РФ

млрд. руб.

- общий остаток средств на счетах эскроу - 2,6 трлн. рублей.
- общий лимит кредитных договоров - 4,9 трлн. рублей.

Данные ЦБ РФ на 01.09.2021







Коэффициент покрытия эскроу остатков – 1,30

Существующая линейка продуктов для застройщиков в рамках 214-ФЗ позволяет осуществлять финансирование девелоперами полного цикла проектов за счет кредитных средств, при этом средства дольщиков аккумулируются на эскроу счетах








Базовые требования Банков к застройщикам

Принимая решение о проектном финансировании застройщика банки анализируют

-  Опыт реализации аналогичных проектов и деловую репутацию инициатора Проекта
-  Пакет ИРД по Проекту
-  Права застройщика на земельный участок для реализации Проекта
-  Финансовую модель Проекта, обосновывающую возвратность кредита

Основные условия финансирования

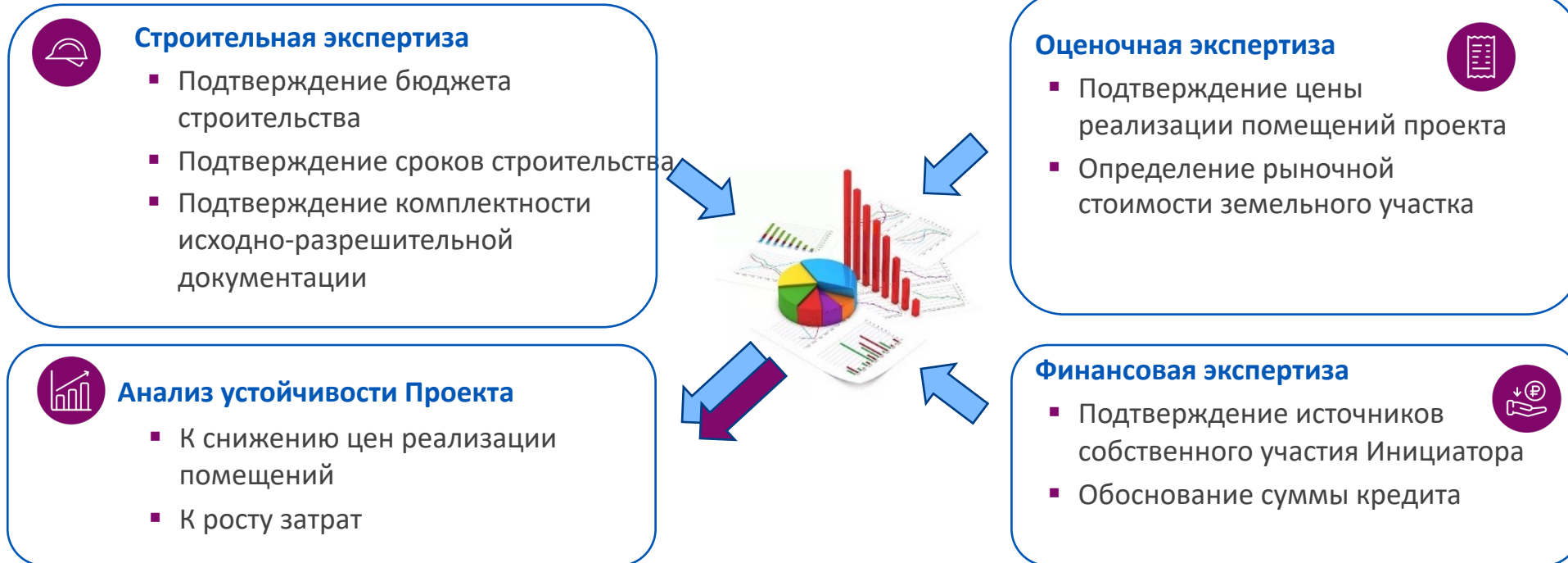
-  Открытие отдельного счета для контроля за реализацией Проекта
-  Залог прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство Проекта
-  Залог 100% долей/акций в уставном капитале заемщика
-  Залог будущих помещений проекта (в силу закона или договора)
-  Поручительства компаний группы/бенефициаров Инициатора Проекта

Финансирование проектов с использованием эскроу (в рамках 214-ФЗ):

- Ставки определяются в зависимости от соотношения остатков на эскроу и задолженности по кредиту
- Снижается процентная нагрузка для застройщиков в рамках 214-ФЗ



Практика верификации финансовой модели Проекта

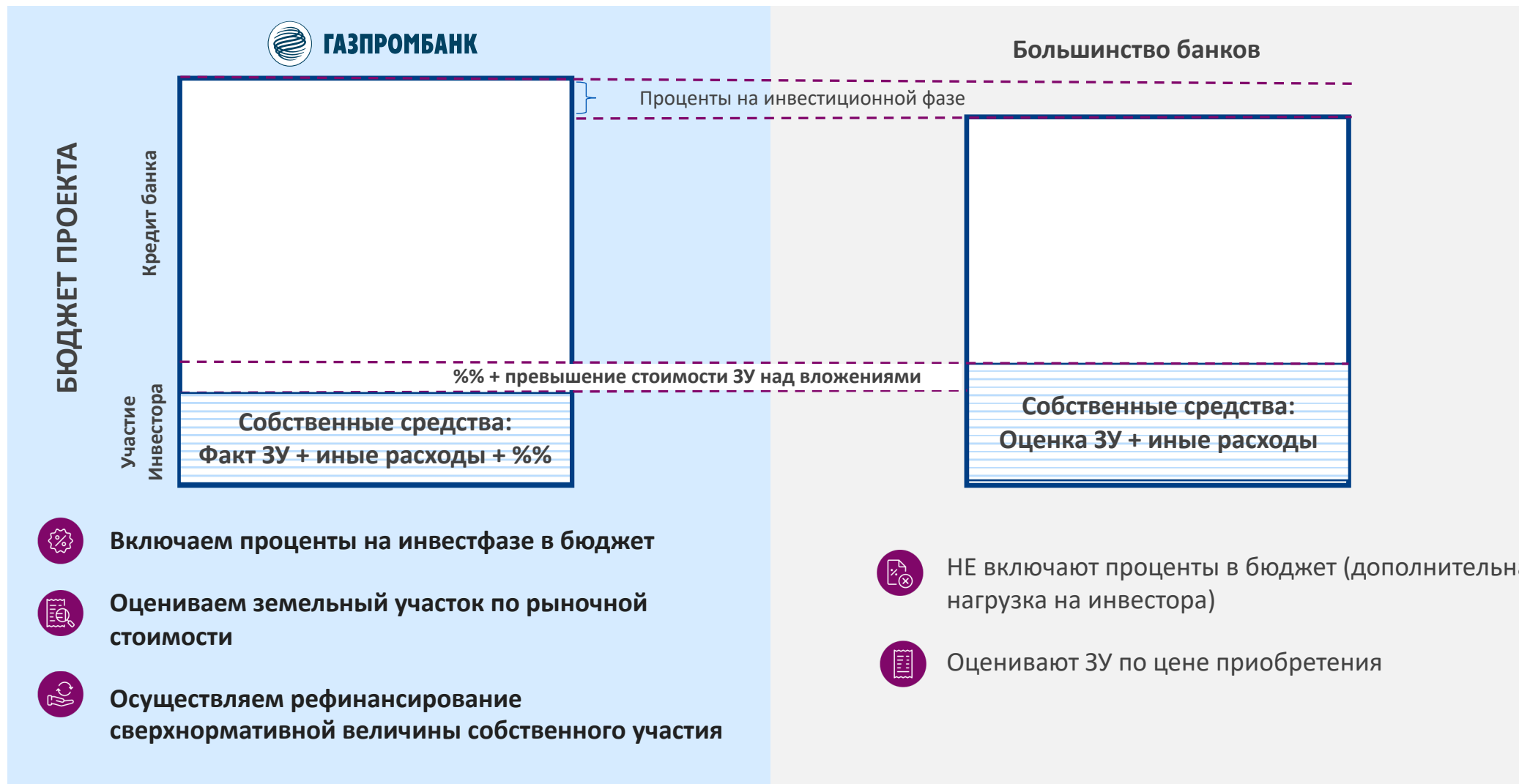


LLCR или CFADS/DS – важные показатели устойчивости Проекта, дающие представление о превышении потока, доступного для погашения кредита банку, над величиной обязательств $\geq 1,2$



Оценка Инвестиционного бюджета Проекта

Газпромбанк применяет гибкие подходы к финансированию застройщиков





Расчет средневзвешенной ставки по кредиту

Газпромбанк применяет гибкие подходы к финансированию застройщиков

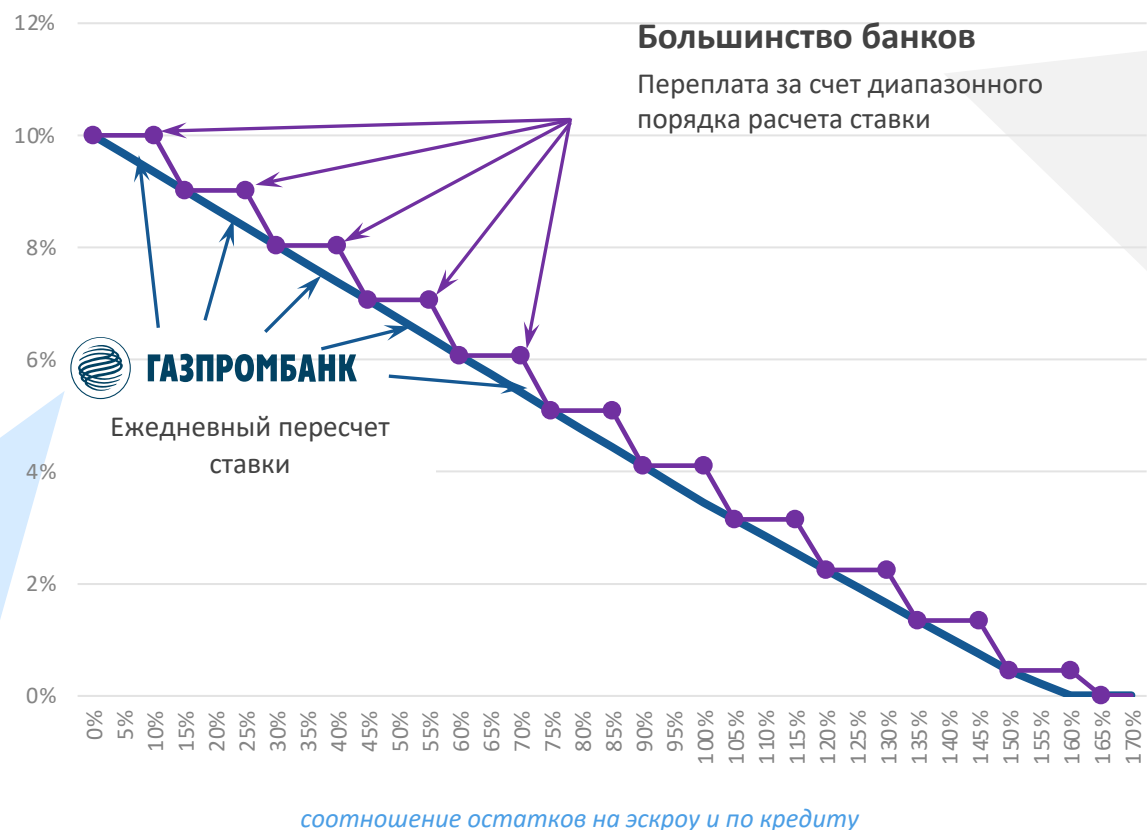


Ежедневный пересчет ставки – **Плавное (ускоренное) снижение процентной ставки**



Включение траншей под будущую прибыль в один договор с проектным кредитом позволяет использовать по ним ставку, определяемую с учетом эскроу

Средневзвешенная ставка по кредиту, определяемая в зависимости от соотношения остатков на эскроу и по кредиту



Средневзвешенная процентная ставка, устанавливаемая для диапазона доли покрытия задолженности денежными средствами, размещенными на счетах эскроу - «Пилообразное» снижение процентной ставки



Перспективы для Москвы: экономия на плате за смену вида разрешенного использования ЗУ - ограничения и возможности

ПП Москвы № 2019-ПП от 19.11.2011 скорректирован механизм расчета платы за ВРИ/арендной платы за ЗУ после смены ВРИ:

Введена единая формула расчета; добавлен коэффициент местоположения:

- **2,0** для земельных участков, расположенных в старой **Москве**
- **8,0** для участков в пределах **Новой Москвы**

Для получения льготы по оплате смены ВРИ в Москве → **создание мест приложений труда (МПТ)** – коммерческие помещения и социальные объекты.



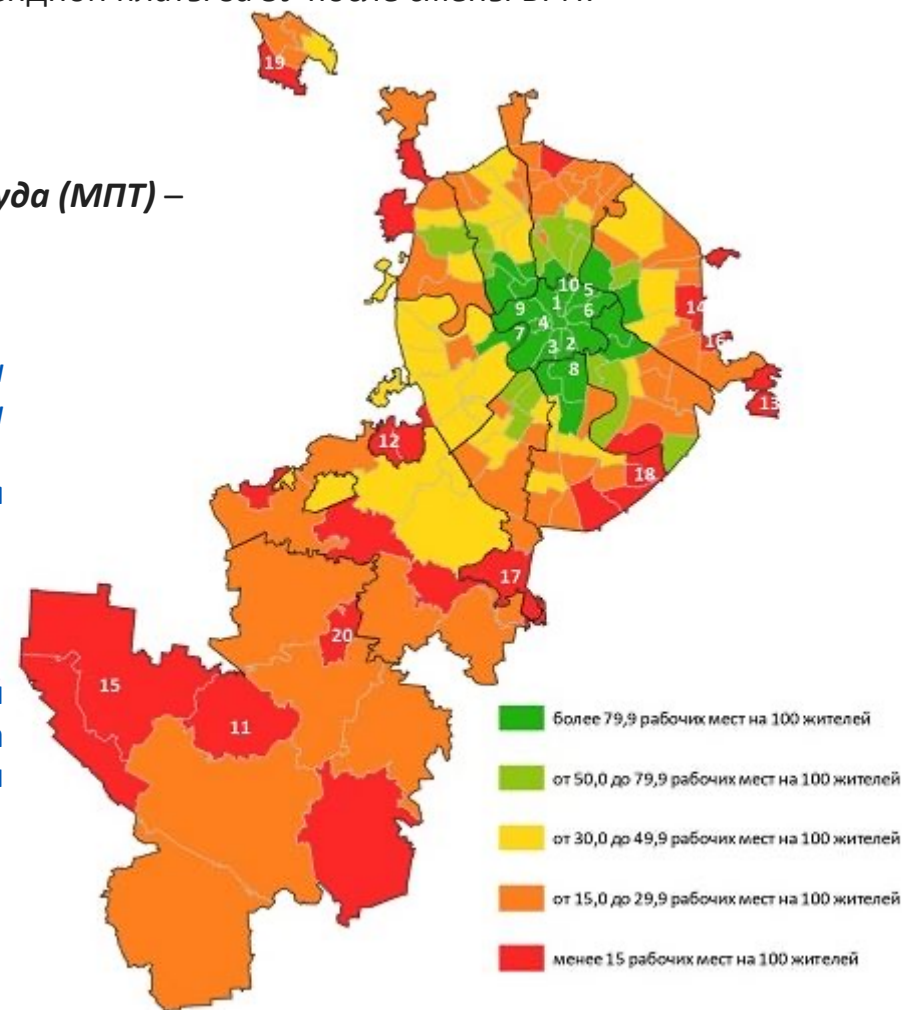
Возможности строительства логистических центров – соответствие запросу рынка на логистические центры: ЗРЛ-5РЛ логистика, распределительные центры (fulfillments).

- **Разработка нового комплексного продукта**
- Финансирование мультифункциональных центров, ТРЦ районного масштаба
- **Предоставление гарантий** в целях получения льгот по изменению ВРИ по ЗУ в рамках Соглашений с Правительством Москвы о создании МПТ на территории г. Москвы



Будут ли востребованы рынком / рентабельны мультифункциональные центры, возводимые для снижения платы за ВРИ?

Что выгоднее: убыточный коммерческий объект на балансе застройщика или расходы по смене ВРИ?












Источник: mos.ru, 1 кв 2021








Когда банки вынуждены отказать в кредите

Наиболее частые причины отказа

-  Отсутствие достаточного опыта реализации проектов у инициатора
-  Несоответствие финансовой модели ТЭПам
-  Слабость/недостаточная стрессоустойчивость финансовой модели
-  Неразвитая инфраструктура и плохая транспортная доступность района реализации проекта, определяющие низкую коммерческую привлекательность
-  Недостаточность собственного участия инициатора в Проекте
-  Негативная деловая репутация бенефициаров Проекта
-  Отсутствие запаса «финансовой прочности» у инициатора Проекта
-  Негативный прогноз рынка.
- 

Пути повышения интереса банка к проекту

-  Привлечение опытных девелоперов для управления продажами и/или строительством объектов (Fee-девелопмент)
-  Привлечение генерального подрядчика и технического заказчика с релевантным опытом
 -  Предоставление дополнительных гарантий и/или обеспечения кредитору
-  Повышение доли собственного участия.
- 

Может ли стагнация рынка быть причиной отказов банков в финансировании проектов жилищного строительства?



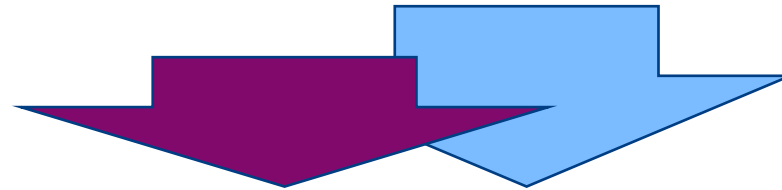
Перспективы рынка. Драйверы и ограничения

Факторы, препятствующие снижению цен на жилье:

- ✓ Возможности снижения цен на жилье сильно ограничены **ростом цен на СМР**;
- ✓ **Снижение зависимости девелоперов от колебаний спроса:** строительство финансируют банки, а не дольщики; нет острой необходимости в снижении цен для обеспечения финансирования Проекта; %% на инвестфазе капитализируются.
- ✓ Тренд на **субсидирование ипотечной ставки банками** за счет остатков на эскроу-счетах и **запуск застройщиками собственных программ субсидирования** ипотечных ставок вместо предоставления скидок покупателям;
- ✓ Все еще **низкая обеспеченность жильем** (по данным РwС, по 19 кв.м./чел по Москве, при 30-40 кв.м./чел в Европе) и традиционное сохранение **привлекательности недвижимости как инструмента инвестиций** предопределяет **сохранение спроса**;
- ✓ **Консолидация рынка застройщиков** и выбытие мелких игроков снижает вероятность демпинга;
- ✓ **Снижение предложения** вследствие вымывания с рынков наиболее ликвидных лотов и выбытия мелких застройщиков.
- ✓ Длительный срок строительства жилья (≥ 2 года) вместе с индексацией зарплат сформирует **новый равновесный уровень цен и платежеспособного спроса**.

Факторы, способствующие снижению цен :

- ✓ **Снижение максимальной суммы субсидируемого кредита** по программе федеральной льготной ипотеки до 3,0 млн рублей привело к фактическому сворачиванию программы и росту конечной стоимости жилья в для покупателя;
- ✓ **Значительный рост стоимости жилья** в 2020-2021 гг.;
- ✓ **Снижение платежеспособного спроса в 2020-2021 гг.** последовательная девальвация рубля в 2014-2018г. и влияние инфляции способствуют снижению реальных доходов населения.



Баланс позитивных и негативных факторов позволяет ожидать **сохранение текущего уровня цен** на рынке первичного жилья одновременно с **увеличением сроков экспозиции лотов**



Реакция банков и застройщиков на текущие реалии рынка

Совместная задача участников рынка – стимулирование спроса, сохранение объемов и темпов продаж

Банки

- Снижение стоимости проектного финансирования за счет доходности от размещаемых эскроу счетов
- Субсидирование ипотеки физическим лицам – покупателям жилья за счет остатков на эскроу счетах
- Комбинированные



Застройщики

- **Стимулирование продаж**
 - За счет разработки trade-in программ
 - За счет разработки собственных программ рассрочек/льготного финансирования
- **Снижение себестоимости строительства**

Совместные усилия Банков и Застройщиков позволяют сохранить маржинальность проектов



ГАЗПРОМБАНК