

# **ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ БАНКА НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**В УСЛОВИЯХ НОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**



## О БАНКЕ

**системно значимый**  
банк России

**более 7 000**  
платежных терминалов

**более 1 200**  
банкоматов

**131** офис

**2016**

**ТОП-20** крупнейших банков  
Центральной и Восточной  
Европы по величине капитала  
первого уровня  
*The Banker*

**2017**

**ТОП-20** банков Центральной  
и Восточной Европы по активам  
*РИА Рейтинг*

**ТОП-10** в рейтинге эффективности  
интернет-банков для частных лиц  
*Markswebb Rank & Report*

**2018**

Лучший банк в России  
*Global Finance*

Единственная  
российская компания  
*Forbes Growth Champions*



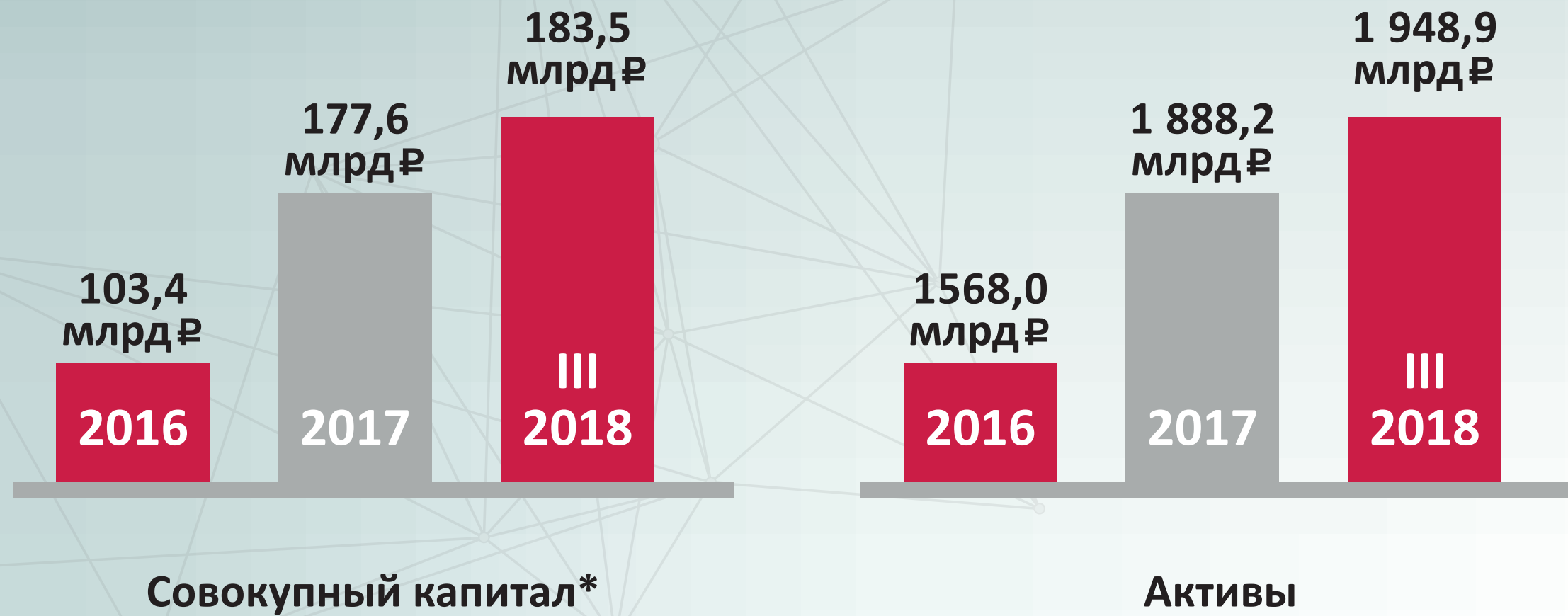
**более 9 300**  
сотрудников

**1 500 000**  
розничных клиентов

**более 15 000**  
корпоративных  
клиентов

# О БАНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

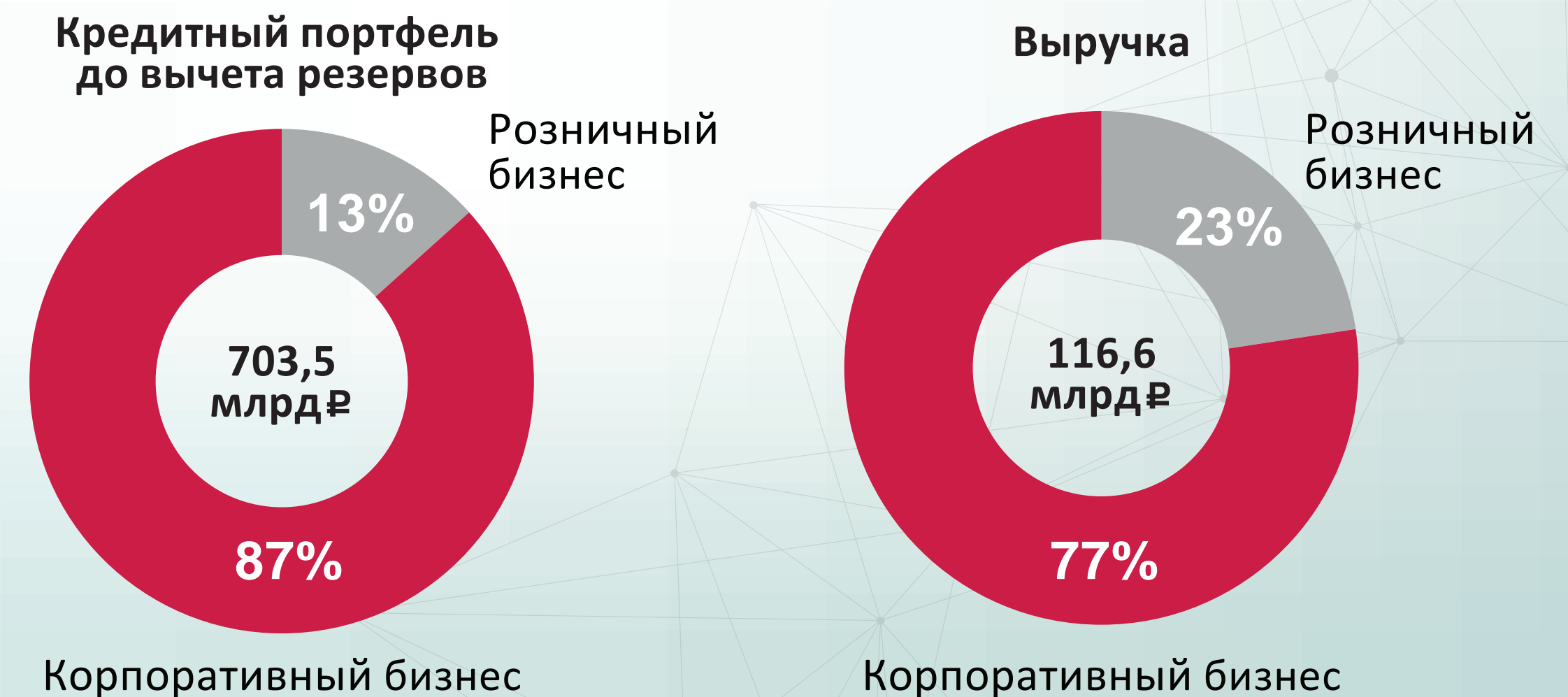
## Балансовые данные



## Отчет о прибылях и убытках



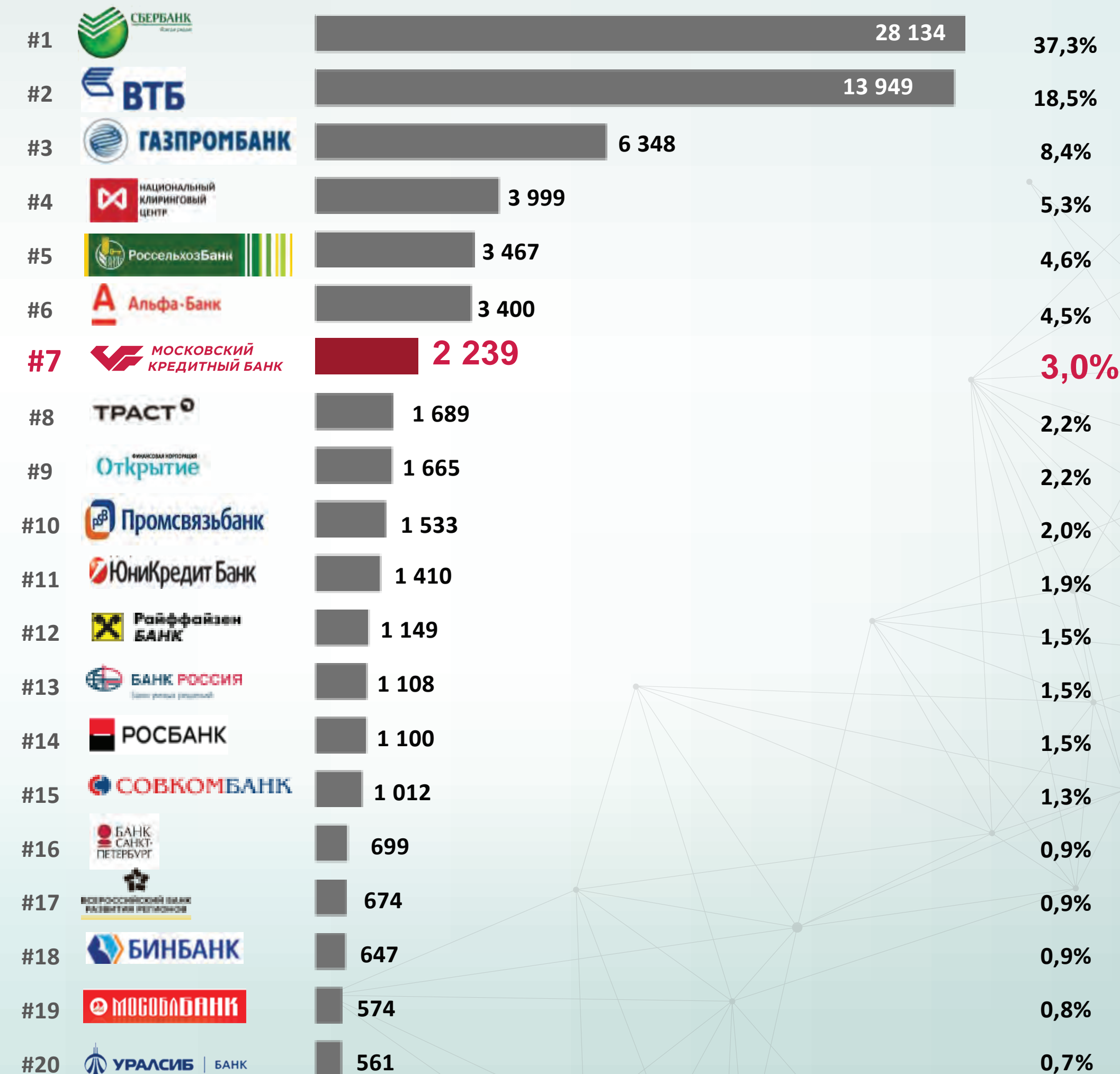
## Анализ результатов Банка по бизнес-сегментам (3 кв. 2018)



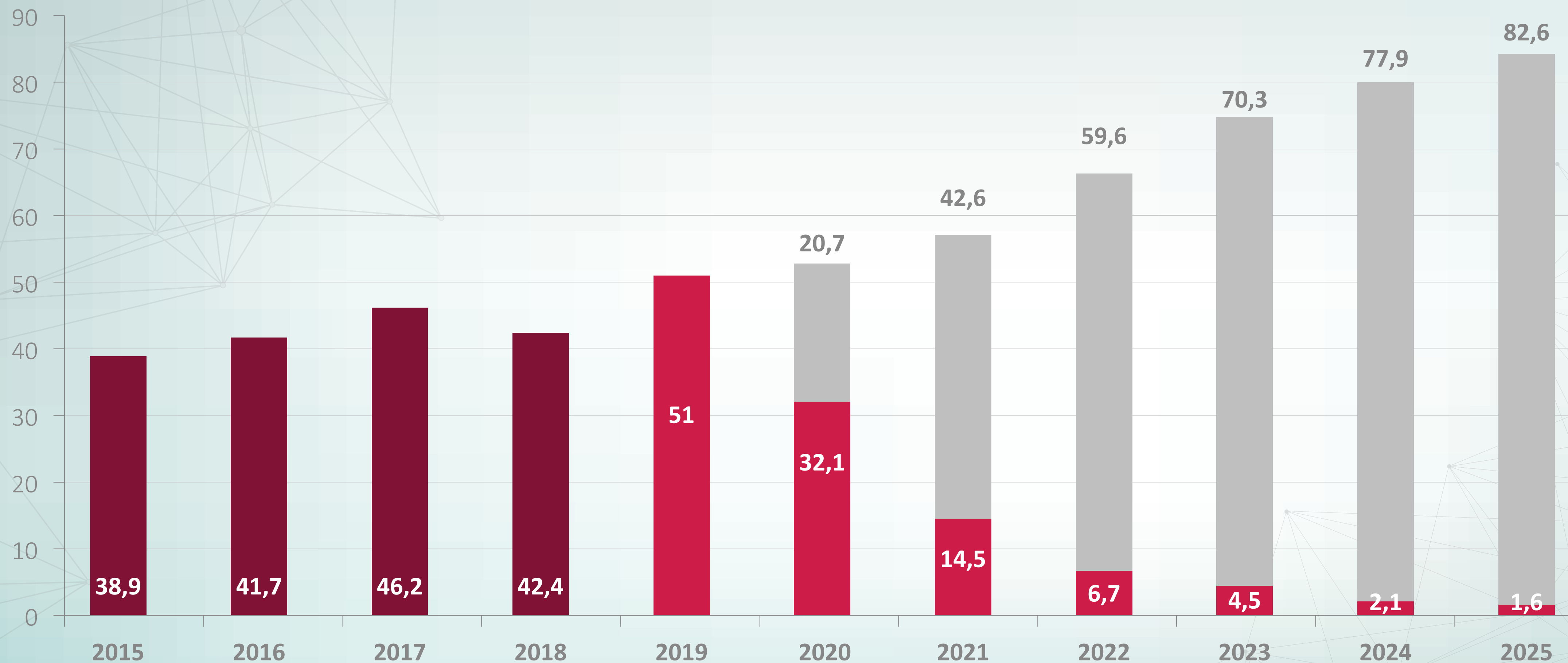
# МКБ: УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ РЫНКА ПОЧТИ ВТРОЕ С 2012 ГОДА

Топ-20 банков на 31 декабря 2012 по величине совокупных активов (млрд руб.)

Топ-20 банков на 1 января 2019 по величине совокупных активов (млрд руб.)



# ОБЪЕМ ВВОДА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ЗАСТРОЙЩИКАМИ, МЛН. М<sup>2</sup>



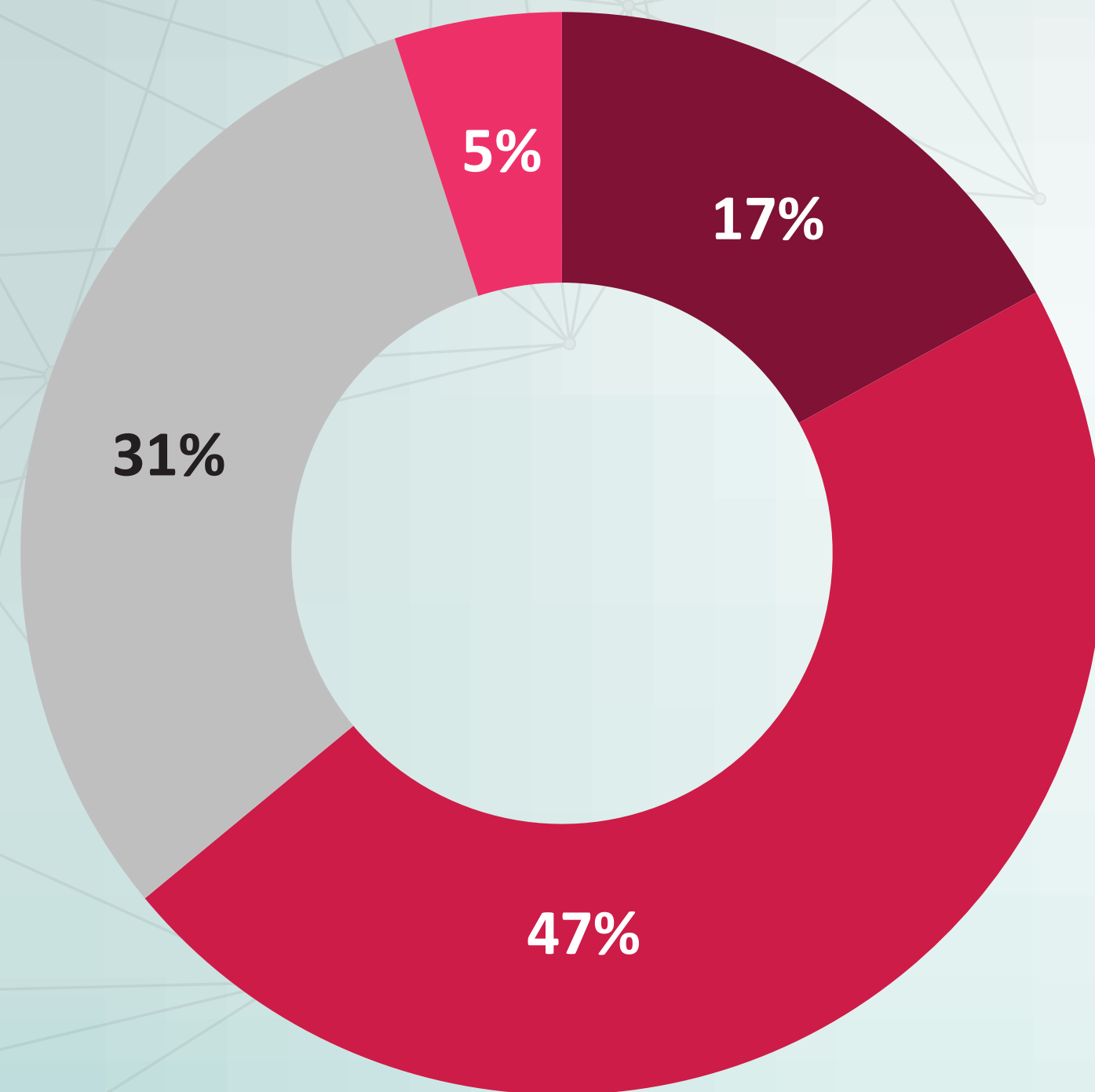
■ прогноз ввода

■ текущий объем стройки

■ введено

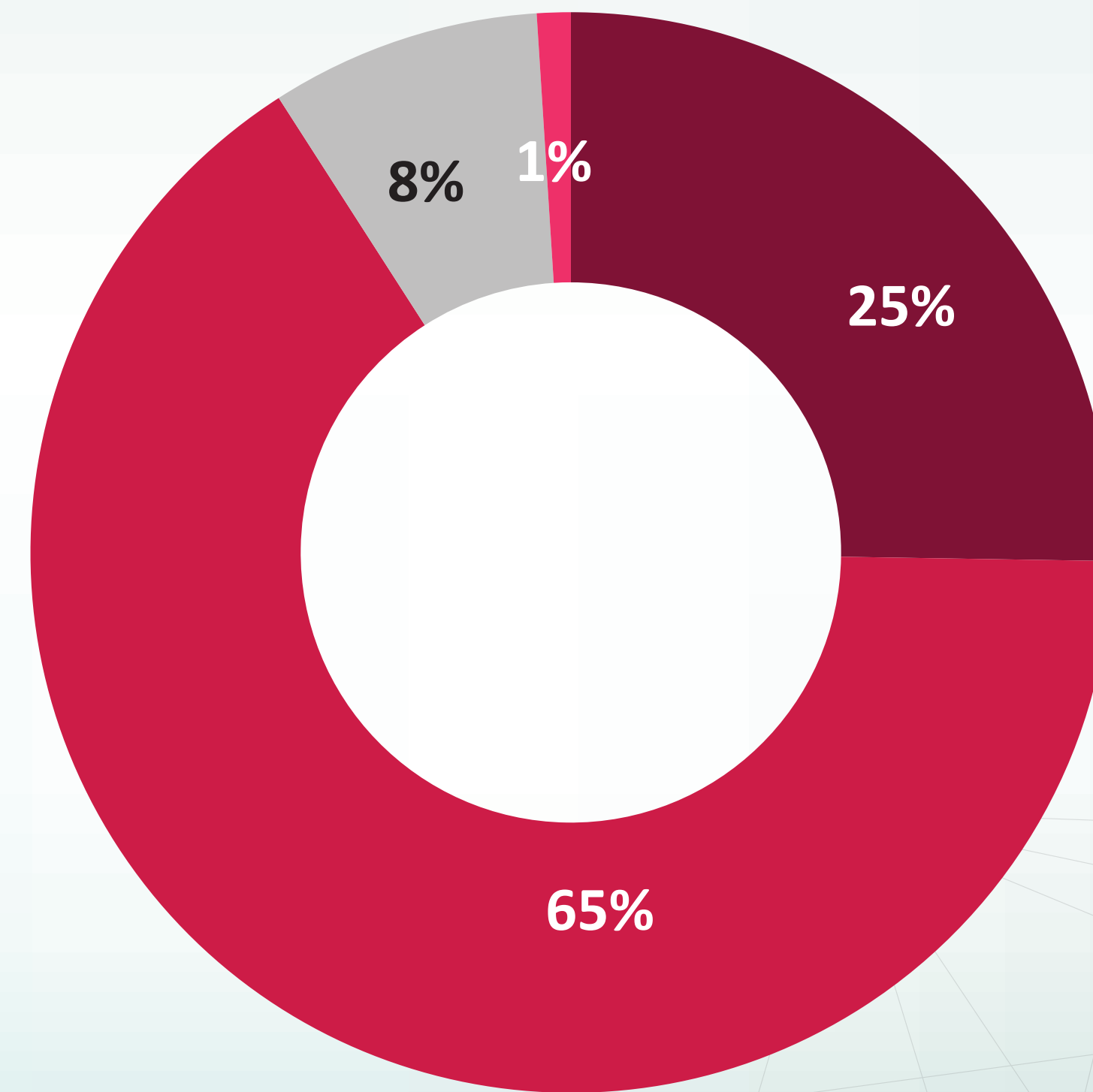
# КЛАССИФИКАЦИЯ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

## Москва, МО



- эконоом
- комфорт
- бизнес
- элитный

## Северо-Западный регион



- эконоом
- комфорт
- бизнес
- элитный



## Продукты Банка Застройщикам и Девелоперам

- ✓ Проектное финансирование с эскроу
- ✓ Бридж финансирование
- ✓ Мезонинное финансирование



## Кросс-продукты Банка в рамках 214-ФЗ

- ✓ Аккредитив для сделок при покупке-продаже недвижимости
- ✓ Эскроу для клиентов Застройщика



## Продукты управления ликвидностью

- ✓ Корпоративный депозит
- ✓ Виртуальный пулинг
- ✓ Автоматический overnight

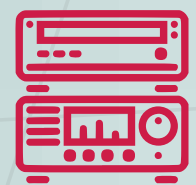
## Основные требования к Заемщику



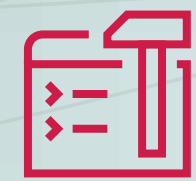
Регион реализации проекта – Москва, МО, Санкт-Петербург



Доля собственного участия в проекте – не менее 10%  
*В случае нехватки доли собственных средств, Банк предлагает рассмотреть продукт мезонинное финансирование*



Наличие РнС у застройщика



Согласованный с Банком Ген.  
Подрядчик проекта, бюджет проекта и план продаж



Проведение всех расчетов Застройщика  
и Генерального подрядчика через счета открытые в Банке



Модель проекта должна выдерживать стресс-тест  
на одновременное уменьшение выручки на 10%  
и повышение себестоимости на 10%



Проект должен соответствовать более 50% требований  
Банка России для застройщиков использующих эскроу счета



## УСЛОВИЯ



### Лимит

от 1 млрд., до 50 млрд. руб.



### Ставка

в зависимости от доли средств на эскроу счетах относительно размера задолженности, минимальное значение - 0,01%



### Проценты

капитализация до момента раскрытия эскроу счетов



### Срок

до 5 лет (возможно до 7 лет)



### Обеспечение

ипотека земельного участка на инвестиционной фазе, ипотека имущественных прав после сдачи объекта в эксплуатацию, залог 100% долей/акций компании «Застройщика»



### Дополнительные банковские продукты

ипотека, аккредитивы для физических лиц, кредиты под залог квартиры, РКО, операционная касса, пр.

## Процентная ставка

**ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ТРЕМЯ КОМПОНЕНТАМИ:**



### Базовая ставка

10,5% - 12,3%,  
начисляемая на долю задолженности  
не покрытую средствами на эскроу счетах



### Специальная ставка

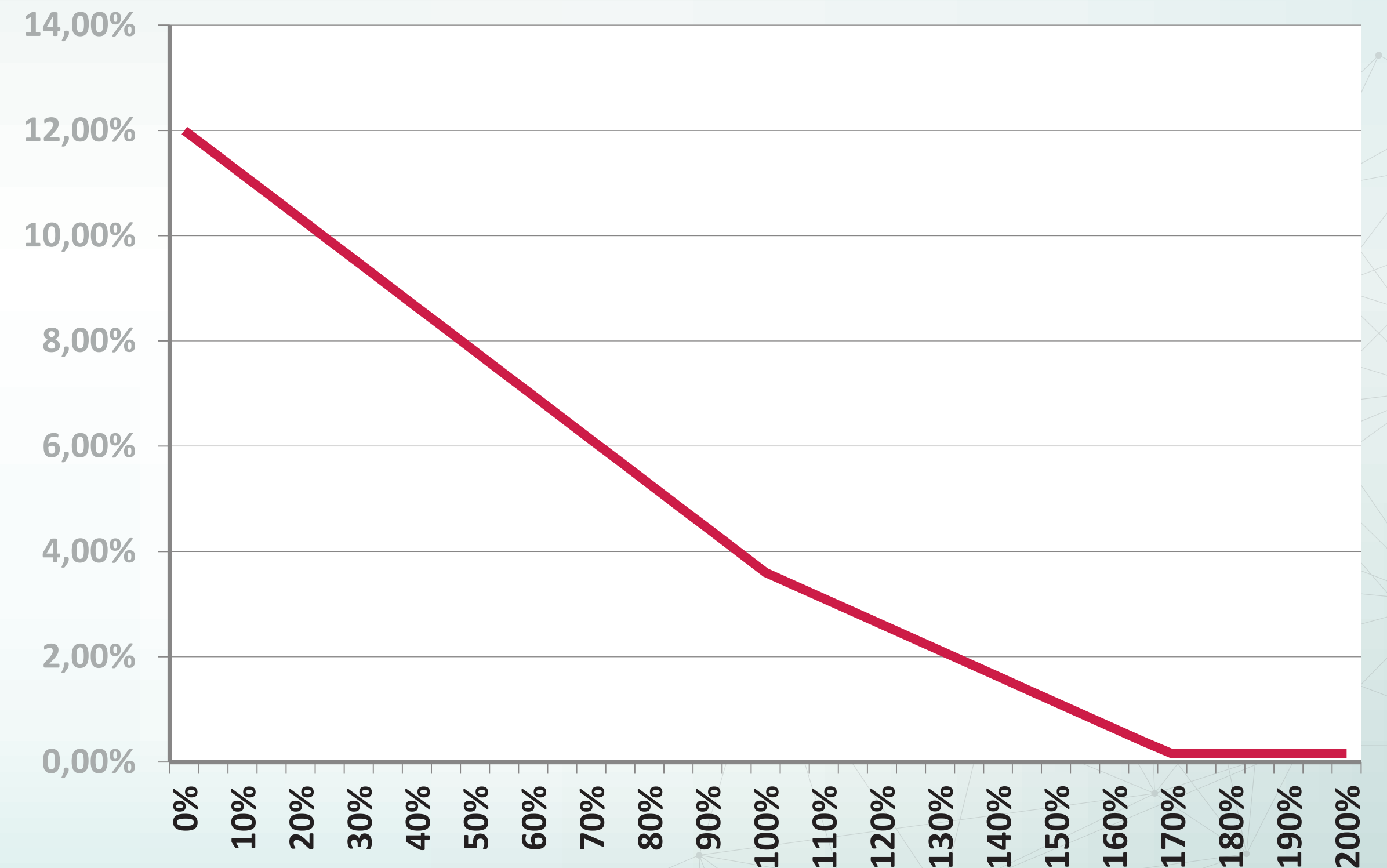
3,5% - 5%, начисляемая  
на покрытую долю задолженности



### Минус Скидка

рассчитываемая как доля средств на эскроу  
счетах превышающая задолженность,  
помноженная на 6% - 6,75%

СТАВКА в зависимости от уровня покрытия долга  
средствами на эскроу счетах



**Анализ рынка  
проектного  
финансирования  
с применением  
счетов эскроу**



## Структура стоимости финансирования с использованием эскроу-счетов



**1%-1,5% банков**

Рентабельность собственного капитала (маржа банка)

**СТА около 2%**

средние операционные и общепанковские расходы

**Вероятность дефолта**

(7% для девелоперов на протяжении срока проекта)

X

**Доля потерь**

(LDG, 50% для строительных проектов)

**CoR**

= (стоимость риска)

Средний срок кредитования  
(2 года)

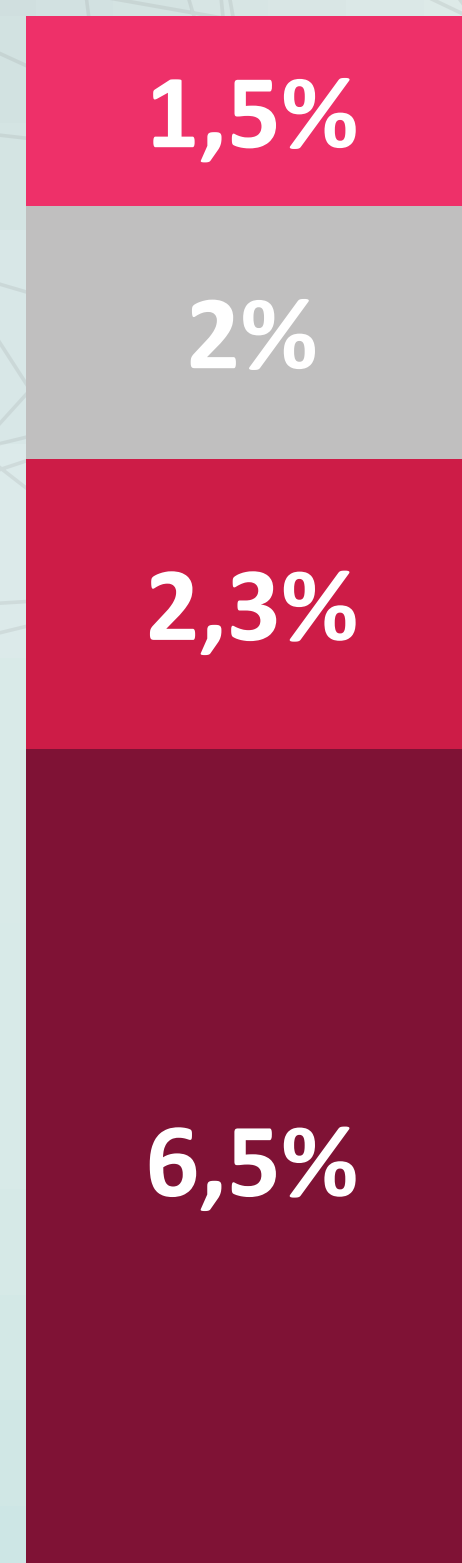
Отчисления в АСВ (Ассоциация страхования вкладов) и ФОР (Фонд обязательного резервирования) — величина взносов определена в размере 1%

**CoF от 5% до 7%**

средневзвешенная стоимость заемных средств для банка с учетом остатков на счетах

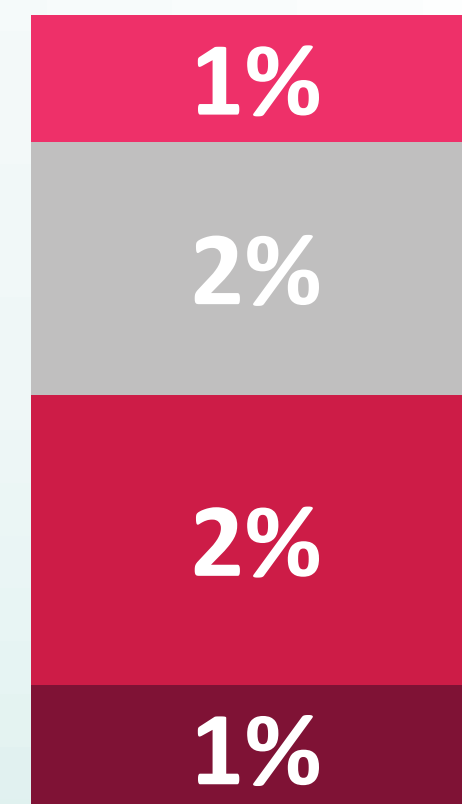
# АНАЛИЗ РЫНКА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ С ЭСКРОУ

## Стоимость заемных средств в зависимости от структуры фондирования



Стоимость заемных средств

Средневзвешенная ставка  $\approx$  6-8%



Фондирование с учетом средств на счетах эскроу

- Рентабельность СК, %2
- СТА, %2
- СТА, %
- CoF, %

# АНАЛИЗ РЫНКА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ С ЭСКРОУ

## Внедрение показателя финансовой устойчивости проекта LLCR

$$\text{LLCR (Loan life coverage ratio)} = \frac{\text{Прогнозная цена} \times \text{Проектная площадь жилых помещений}}{\text{Бюджет строительства} \times \left( 1 + \left( \frac{\text{Процентная ставка [7\%]} \times \text{Средний срок строительства [2 года]} \times \text{Среднее использование кредитного лимита за срок строительства [50\%]} \right) \right)}$$

### Критерии финансовой устойчивости

Низкая (высокий риск)	Средняя (умеренный риск)	Высокая (низкий риск)
LLCR < 1,15-1,2	LLCR = 1,2-1,3	LLCR > 1,2-1,3

## ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ



### Регион

Москва, Санкт-Петербург



### Доля собственного участия

не менее 25 % от стоимости приобретаемого ЗУ



### Наличие ГЗК



### Наличие согласованного с Банком бюджета

в соответствии с целевым назначением кредита



### LTV – 60%

отношение суммы кредита к рыночной (или оценочной)  
стоимости залога не более 60%.

# БРИДЖ ФИНАНСИРОВАНИЕ

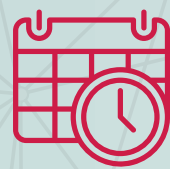
## УСЛОВИЯ:



**Лимит**  
от 300 млн., до 5 млрд. руб.



**Выплата процентов**  
на ежемесячной/  
ежеквартальной основе



**Срок**  
до 2 лет



**Обеспечение**  
ипотека земельного участка,  
Залог 100% долей/  
акций Застройщика,  
поручительства бенефициаров

## ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ:

- ✓ **Приобретение земельного участка**
- ✓ **Приобретение долей/акций  
владельца земельного участка**
- ✓ **Финансирование ИРД,  
ВРИ и прочих расходов  
до получения РИС**



## УСЛОВИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ:



**Регион**  
Москва



**Лимит**  
100 млн.-2 млрд. руб.,  
но не более общей суммы  
участия владельцев проекта.



**Срок**  
до 5 - 7 лет



**Выплата процентов**  
возможна капитализация



**Процентная ставка**  
согласовывается индивидуально.



**Обеспечение**  
поручительства бенефициаров,  
иные активы по согласованию сторон.

## ФОРМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ:

- ✓ Субординированный кредит
- ✓ Прямое участие в капитале

# СРАВНЕНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОДУКТОВ

ПОКАЗАТЕЛЬ	ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	БРИДЖ ФИНАНСИРОВАНИЕ	МЕЗОНИННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
Лимит	1 - 50 млрд. руб.	300 млн. - 5 млрд. руб.	100 млн. - 2 млрд. руб.
Срок	до 5 лет (возможно 7 лет)	до 2 лет	до 5-7 лет
Процентная ставка	Расчетная, в зависимости от уровня покрытия долга на эскроу счетах	Согласовывается индивидуально	Согласовывается индивидуально
Выплата процентов	Капитализация до момента раскрытия эскроу счетов	На ежемесячной / ежеквартальной основе	Возможна капитализация
Обеспечение	Ипотека ЗУ на инвест. фазе, ипотека построенных квартир после ввода в эксплуатацию, залог 100% долей/акций Застройщика	Ипотека ЗУ, Залог 100% долей/акций Застройщика, поручительства бенефициаров	Поручительства бенефициаров, иные активы по согласованию сторон
Целевое назначение	Финансирование инвестиционного проекта	Приобретение земельного участка, Приобретение долей / акций владельца земельного участка, Финансирование ИРД, ВРИ и прочих расходов до получения РНС	Обеспечение дополнительного финансирования

# ПРЕДПОСЫЛКИ ОТРАСЛИ В УСЛОВИЯХ НОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



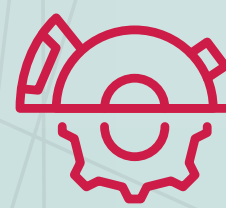
## Консолидация рынка

Новые проекты реализуются крупными застройщиками



## Увеличение себестоимости строительства

Применение эскроу влечет дополнительные затраты для застройщика



## Разработка продуктов по снижению строительных затрат

Застройщики разрабатывают единые решения в строительстве



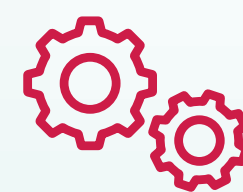
## Увеличение потребности в «быстрых» подрядчиках и отказ от собственных подрядчиков

Для снижения себестоимости работ застройщики привлекают подрядчиков



## Сокращение игроков на рынке

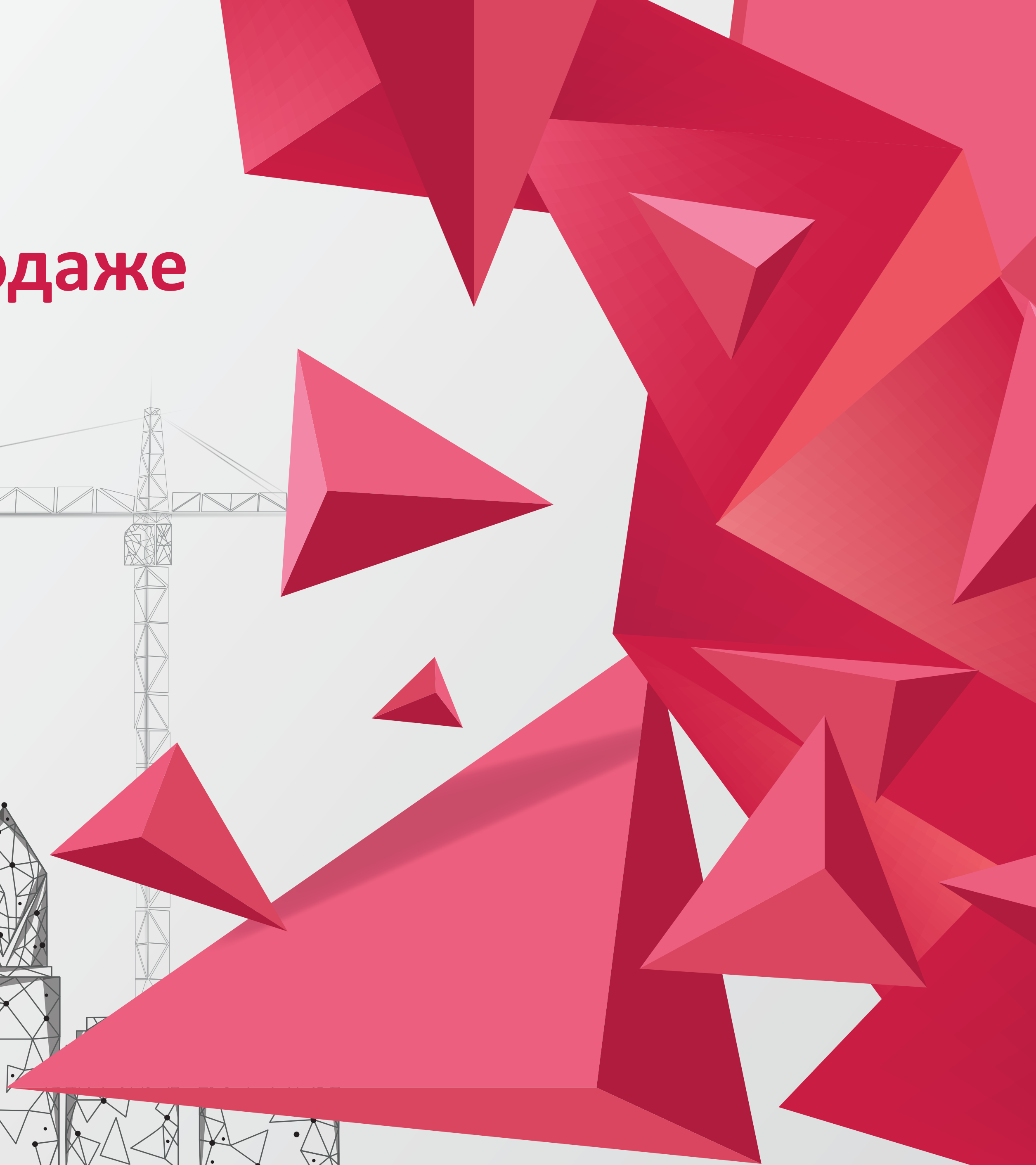
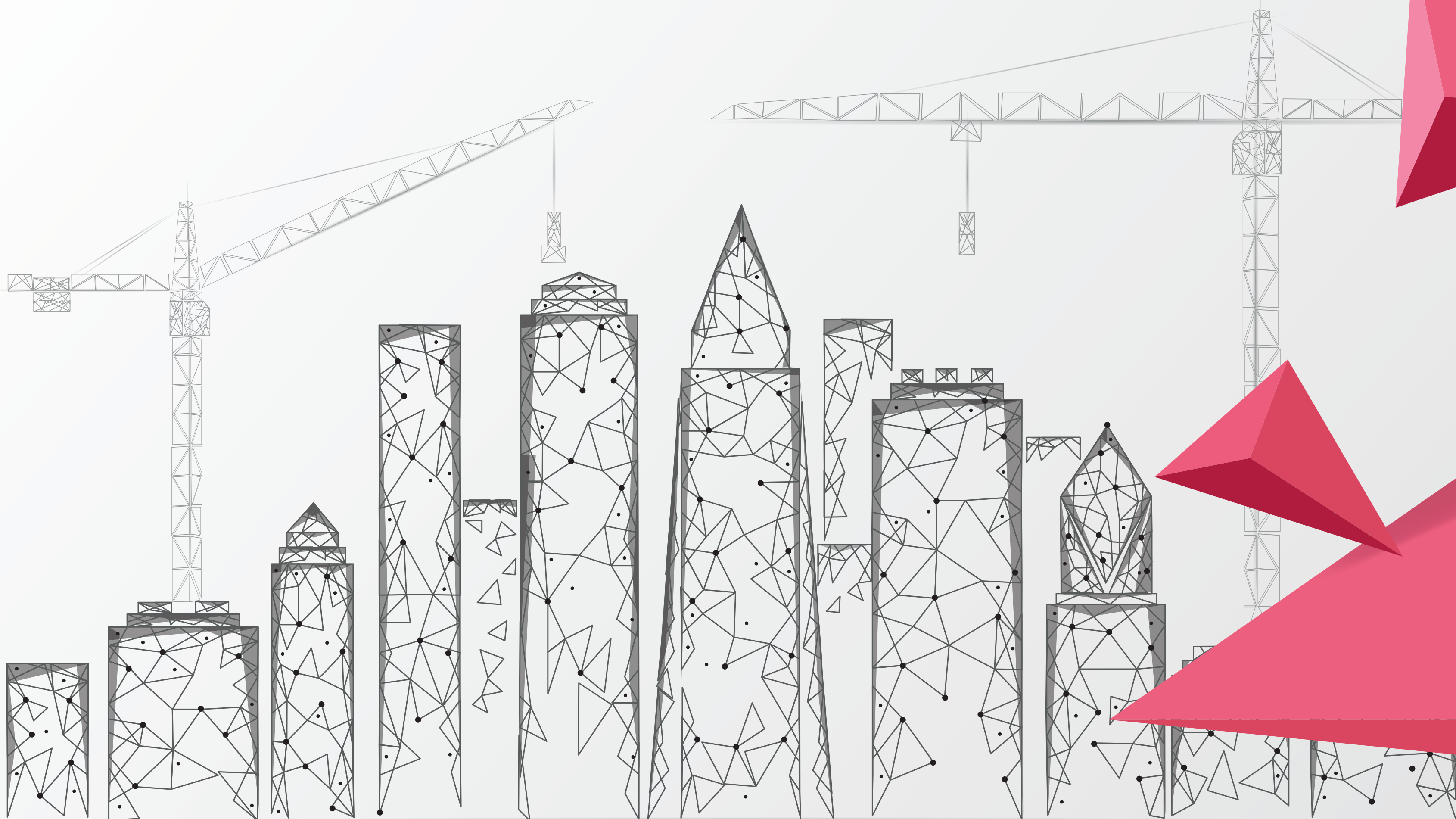
Не все застройщики смогут соответствовать новым правилам и требованиям, соответственно не смогут получить доступ к проектному финансированию под эскроу



## Необходимость регулирования ставок по ипотечному кредитованию

Опыт показывает, что снижение ставок по ипотечным продуктам на 1% способствует выдаче Банками новых кредитов на 16-17% и значительному увеличению продаж Застройщиков

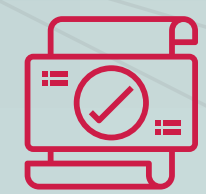
# Аккредитивы/счета эскроу для сделок при покупке-продаже недвижимости



# АККРЕДИТИВ ДЛЯ СДЕЛОК

## ПРИ ПОКУПКЕ-ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Аккредитив** — надежный банковский инструмент для проведения безопасных расчетов по сделкам, связанных с куплей-продажей недвижимости, продажей товаров или предоставлением услуг. Банк выступает гарантом обеспечения своевременных расчетов между покупателем и продавцом и защищает всех участников сделки.



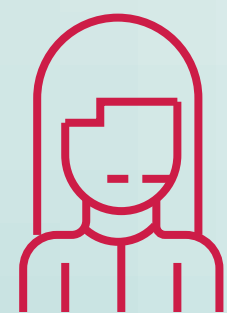
### ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ АККРЕДИТИВА:

- ✓ Документы удостоверяющие личность Клиента
- ✓ Проект ДДУ в бумажной версии либо направленный на эл. адрес Отделения Банка



### ПРОЦЕСС ОТКРЫТИЯ АККРЕДИТИВА:

- ① Две стороны сделки составляют договор и указывают в нем аккредитив МКБ
- ② Покупатель подает заявление на открытие аккредитива (возможно с отложенным платежом)
- ③ При обеспечении д/с на счёте, МКБ регистрирует аккредитив и уведомляет об этом продавца



Открытие  
аккредитива



Гос. регистрация  
Договора



Проверка документов  
на раскрытие



Перечисление  
денег – раскрытие

# ЭСКРОУ В РАМКАХ ЗАКОНА 214-ФЗ

**Счет Эскроу** — специальный счет, на котором Банк блокирует денежные средства владельца счета (Депонента) в целях их дальнейшей передачи другому лицу (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных трёхсторонним договором между Банком, Депонентом и Бенефициаром.



## БИЗНЕС ПРОЦЕСС:

- ✓ Подписание Договора счета эскроу
- ✓ Открытие счета, денежные средства зачисляются Депонентом
- ✓ Банк блокирует расходные операции по счету
- ✓ Бенефициар передает квартиру Депоненту по акту приема-передачи
- ✓ Банк перечисляет деньги Бенефициару

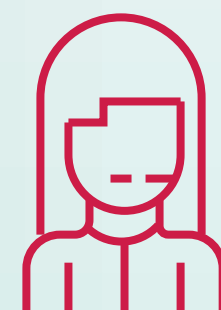


## ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ ЭСКРОУ:

- ✓ Документ удостоверяющий личность покупателя (Депонента)
- ✓ Подписанный сторонами Договор долевого участия



Подписание  
ДДУ Застройщиком  
и Клиентом



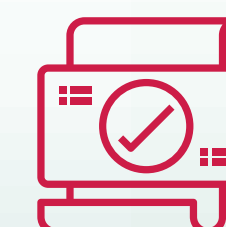
Открытие  
АККРЕДИТИВА  
и ЭСКРОУ Клиентом



Перечисление  
денег  
на аккредитив



Гос. регистрация  
ДДУ



Проверка документов  
на раскрытие  
аккредитива



Раскрытие  
аккредитива  
в пользу эскроу



## ШИРОКАЯ СЕТЬ ОТДЕЛЕНИЙ

Более **100 отделений** по Москве и Московской области



## ПРИОРИТЕТ ОБСЛУЖИВАНИЯ

Обслуживание **без очередей** во всех отделениях Банка, без выходных с **10:00 до 21:00**



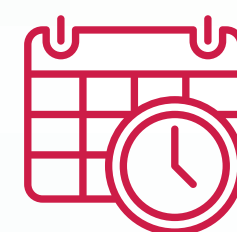
## НАДЕЖНОСТЬ

Гарантируем защиту и безопасность всем участникам сделки



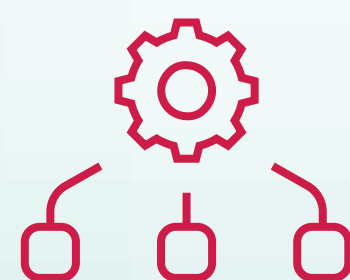
## БЕСПЛАТНО

Открытие, внесение изменений в действующий аккредитив и открытие счета эскроу **без взимания каких-либо комиссий**



## РАСКРЫТИЕ АККРЕДИТИВОВ ДЕНЬ В ДЕНЬ

Возможность раскрытия аккредитива по электронным документам



## ОТКРЫТИЕ СЧЕТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ПАРТНЕРОВ

Возможность открытия аккредитивов и счетов эскроу как в офисах Банка, так и на территории партнера

# Управление ЛИКВИДНОСТЬЮ





# ВИРТУАЛЬНЫЙ ПУЛИНГ – КАК ЭТО РАБОТАЕТ?

Виртуальный пулинг позволяет виртуально объединить остатки на счетах участников пула (которые могут принадлежать разным юридическим лицам) в целях повышенного начисления процентов на остатки без физического движения денежных средств. **Чем больше сумма виртуального пула – тем выше % ставка.**



Сумма в млн. руб.	% ставка Моспрайм	fix % ставка
0 – 100	MosPrimeOn*0.35	0%
100 – 250	MosPrimeOn*0.55	4,50%
250 – 500	MosPrimeOn*0.7	5,55%
500 – 1 000	MosPrimeOn*0.8	6,00%
>1 000	MosPrimeOn*0.85	6,5%

Начисляется процентный доход на утренний остаток всего пула, который зависит от общего размера остатка на расчетных счетах группы.

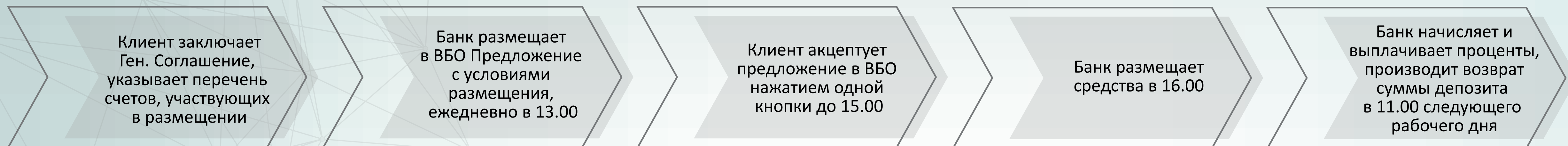
В данном примере, все участники пула получают MosPrimeOn\*0,75 или 6.00% по фиксированной ставке.

\*MosPrimeON на 15.02.19 – 7,82%

\*\*Ставки указаны как ориентир и не являются офертой

# АВТОМАТИЧЕСКИЙ OVERNIGHT

**Автоовернайт – решение, позволяющее размещать временно свободные денежные средства в однодневные\* депозиты (overnight) по высокой ставке с минимальными затратами времени, используя ВБО.**



**Валюта** Рубли РФ

**Срок размещения** 1 день

**Сумма депозита** От 20 млн. до 5 млрд руб.

**Ставка размещения\***

100-299млн. руб. – 0,6* MosPrimeOn
299-499 млн. руб. – 0,7* MosPrimeOn
500-999 млн. руб. – 0,8* MosPrimeOn
999-3 000 млн. руб. – 0,85* MosPrimeOn

**Срок действия Генерального соглашения** 3 месяца  
*(с автоматической пролонгацией на каждые последующие 3 месяца при отсутствии от Банка/Клиента письма об отказе)*

## Почему автоовернайт?



### Удобство

легкий документооборот, достаточно заключить Ген. соглашение один раз



### Оперативность

подтверждение сделок происходит нажатием одной кнопки



### Высокая доходность

процентная ставка максимально приближена к уровню MosPrimeOn

*Клиент имеет возможность с использованием системы ВБО установить максимальную/минимальную сумму средств, подлежащую размещению с каждого участвующего р/счета  
Возможность установки автоакцепта оферты*



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**