

Потенциал развития рынка кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Татьяна Полиди
исполнительный директор Фонда «Институт экономики города»

Проект реализуется за счет Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»

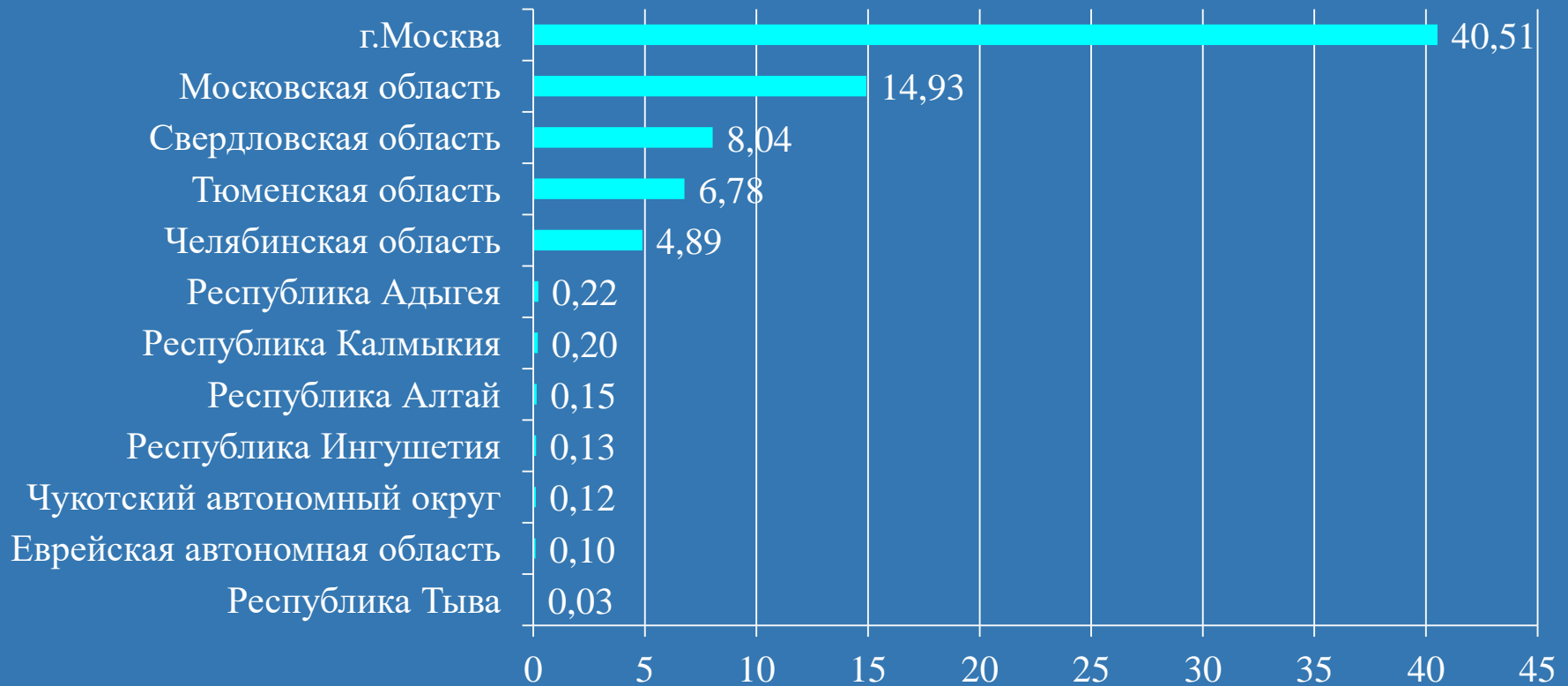
ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»





Ежегодные потенциальные объемы платежей за капитальный ремонт в различных регионах отличаются по размеру ставок в 15 раз: в 62 регионах ставки от 5 до 7 руб. за 1 кв. м в мес.

РФ в целом – 188 млрд руб. в год

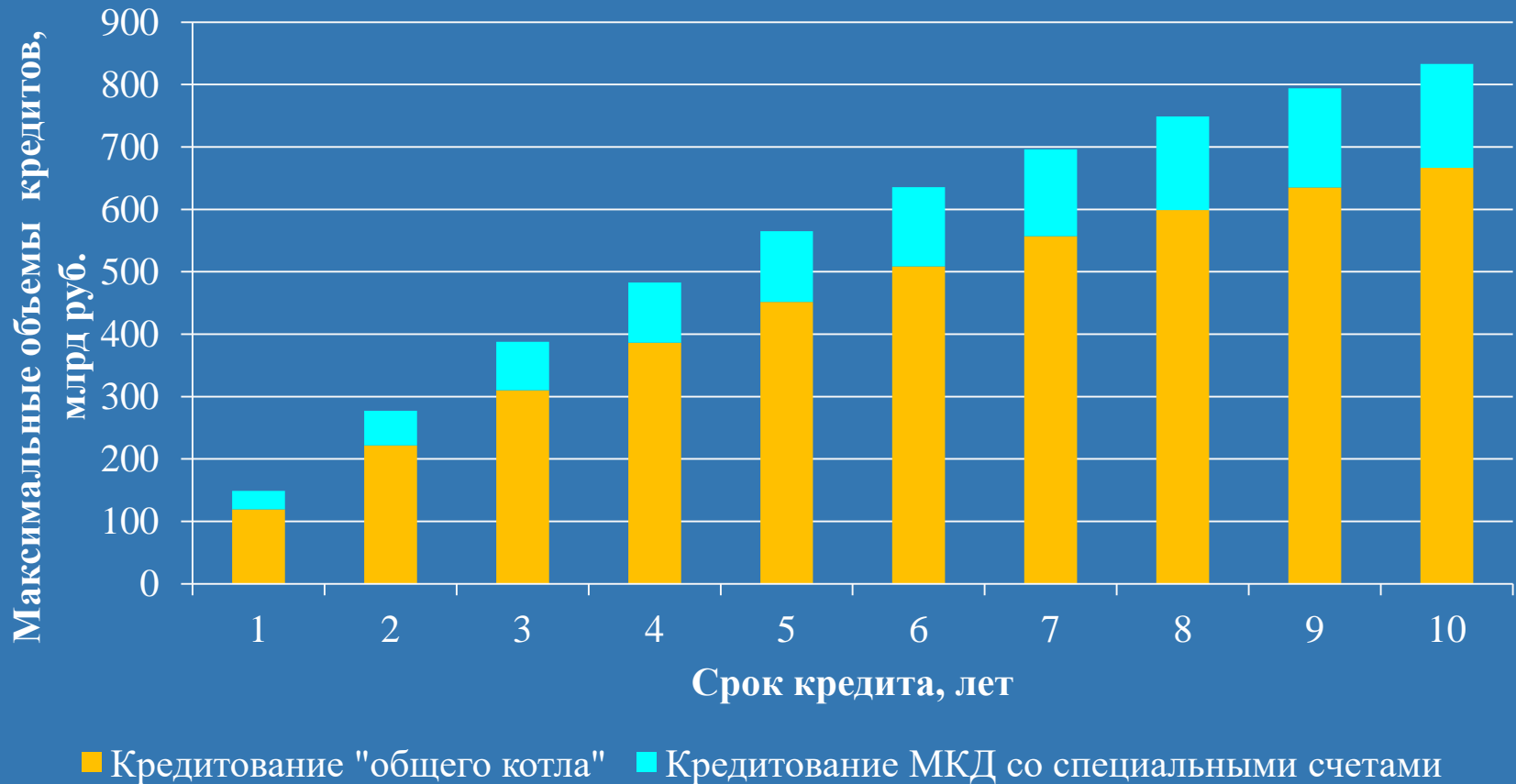


Объем потенциальных платежей за капитальный ремонт, млрд руб.

Расчеты ИЭГ: произведение общей площади жилых помещений в МКД за исключением аварийных МКД и установленной в регионе в 2016 г. ставки отчислений за капитальный ремонт (не учтены взносы с нежилых помещений); предполагается уровень собираемости 100%



Ежегодные объемы общих платежей (собираемость 85%) составляют порядка 160 млрд руб. (32 млрд руб. – на специальные счета), такие потоки способны обеспечивать потенциально объемы кредитов до 900 млрд руб. (срок кредита 10 лет)

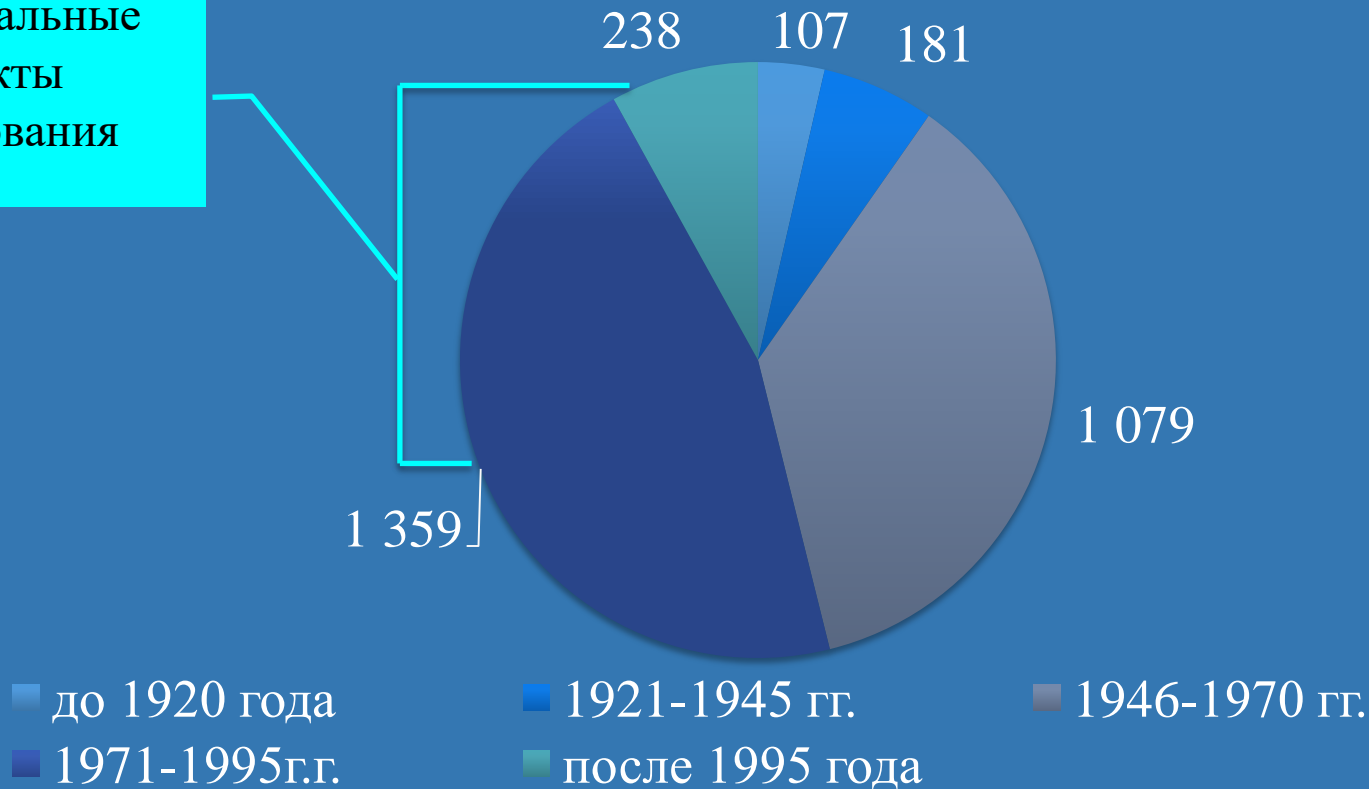


Расчеты ИЭГ: аннуитетный кредит, ставка 12% годовых, доля МКД со специальным счетом 20%, предполагается уровень собираемости взносов 85%



Потенциальная целевая аудитория – кредиты на капитальный ремонт
1,6 млн МКД, построенных после 1970 г. (в т.ч. 736 тыс. МКД
в регпрограммах, из них порядка 147 тыс. со спецсчетами).
Типичный размер кредита на ремонт 5-этажки– 450-750 тыс. руб.
(в Москве до 4 млн руб.) при сроке 5 лет

Потенциальные
объекты
кредитования



Количество многоквартирных домов по годам постройки, тыс. единиц

Установленные ставки взносов и отсутствие накоплений позволяют привлекать кредиты на небольшой или частичный ремонт в МКД со спецсчетами



Стоимость возможного капремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений, руб.

Ставка , руб. за 1 кв. м в мес.	Срок кредита, лет									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	51	97	138	174	205	234	259	281	301	319
6	62	117	165	208	247	281	311	337	361	382
7	72	136	193	243	288	327	362	394	421	446
8	82	155	220	278	329	374	414	450	482	510
9	93	175	248	312	370	421	466	506	542	573
10	103	194	275	347	411	468	518	562	602	637
11	113	214	303	382	452	514	570	619	662	701
12	123	233	330	417	493	561	621	675	722	764
13	134	252	358	451	534	608	673	731	783	828
14	144	272	385	486	575	655	725	787	843	892
15	154	291	413	521	616	701	777	844	903	956

Расчеты ИЭГ: предполагается отсутствие первоначального взноса, ставка кредита 12% годовых, уровень собираемости взносов 85%



Общая потребность в кредитах на отдельные виды капитального ремонта в Москве (в отношении МКД, спецсчета которых находятся у регионального оператора)

Вид КР	К-во МКД	Общая площадь МКД, тыс. кв. м	Общая стоимость КР, млрд руб.	Общая сумма накоплений, млрд руб.		Общая потребность в заемных средствах, млрд руб. (на 1 июля 2017 г.)
				за 2 года (при собираемости 95%)	за 3 года (при собираемости и 85%)	
Ремонт фасада и/или кровли*	49	413,01	0,769	0,141	0,199	0,628
Неотложная замена лифтов и лифтового оборудования	52	793,74	1,284	0,271	0,383	1,012
Замена лифтов и лифтового оборудования в ближайшие годы	54	777,51	1,626	0,265	0,375	1,361
ИТОГО	155	1 984,2	3,679	0,677	0,957	3,002

Расчеты ИЭГ: предполагается первоначальный взнос в размере 10 лет накоплений, ставка кредита 12% годовых, уровень собираемости взносов 85%



Потенциальные суммы кредитов в зависимости от ставки взносов на капитальный ремонт для условных МКД в Москве

Стоимость ремонта (сумма накоплений за 2 года и кредита), тыс. руб.			Максимальная сумма кредита, тыс. руб.			Поступления в месяц, тыс. руб.			Поступления в год, тыс. руб.		
Площадь помещений в МКД, тыс. кв. м			Площадь помещений в МКД, тыс. кв. м			Площадь помещений в МКД, тыс. кв. м			Площадь помещений, тыс. кв. м		
3,6	4	8,3	3,6	4	8,3	3,6	4	8,3	3,6	4	8,3
2484	2759	5726	1382	1535	3186	46	51	106	551	612	1270

При условии срока накопления – 2 года, срока кредита – 3 года, ставка – 12%, кредит выдается исходя из собираемости 85% при фактической собираемости 95% в целях снижения кредитного риска

Основные отличия кредитования капитального ремонта от стандартных потребительских кредитов



Характеристика	Стандартный потребительский кредит	Кредит на капитальный ремонт
Заемщик	Физическое лицо (максимум 2 созаемщика)	1) ТСЖ, ЖСК, уполномоченное общим собранием лицо 2) Управляющая компания
Источник погашения кредита	Доходы заемщика	1) Обязательные взносы собственников помещений (которые не являются заемщиком) 2) Доходы управляющей компании от предоставления услуг по проведению капитального ремонта
Оценка кредитного риска	Доходы и кредитная история заемщика	Оценка собираемости взносов на капитальный ремонт (зависят от доходов собственников по отдельности)
Обеспечение	Без залога (мелкие объекты кредитования) Залог заемщиком объекта кредитования (недвижимость, авто) Поручительство третьего лица	Без залога (мелкие кредиты) Залог прав по договору спецсчета или денежных средств на спецсчете (залогодатель – собственники помещений/потребитель) – ст. 358.9-358.14 ГК РФ, ст. 175 ЖК РФ Поручительство/гарантия третьих лиц (собственники, ТСЖ, ЖСК, специальный гарант/поручитель) §§ 5-6 ГК РФ Обеспечительный платеж от третьих лиц (собственники, ТСЖ, ЖСК) - § 8 ГК РФ



Модель кредитования капитального ремонта с предоставлением гарантии: заемщик – Подрядчик





Модель кредитования капитального ремонта с предоставлением гарантии: заемщик – владелец спецсчета ТСЖ/ЖСК/УК



Пример системы гарантий по кредитам малому и среднему бизнесу - 1



АО «Корпорация МСП» совместно с АО «МСП Банк» и сетью партнеров региональных гарантов (РГО) предлагает следующие гарантии по кредитам в партнерских банках:

- Прямая гарантия для обеспечения кредитов на исполнение контрактов
- Прямая гарантия для инвестиций
- Прямая гарантия для застройщиков
- Прямая гарантия для обеспечения финансирования индустриальных парков
- Прямая гарантия для обеспечения кредитов для неторгового сектора с целью пополнения оборотных средств
- Прямая гарантия для обеспечения выданных кредитов
- Прямая гарантия для обеспечения реструктурируемых/рефинансируемых кредитов
- Прямая гарантия, выдаваемая совместно с поручительством РГО (согарантия)
- Прямая гарантия для обеспечения кредитов предприятиям, зарегистрированным в республике Крым и/или городе федерального значения Севастополь
- Прямая гарантия для Дальнего Востока и моногородов, выдаваемая совместно с поручительством РГО (согарантия для Дальнего Востока и моногородов)
- Контргарантия
- Синдицированная гарантия



Гарантия по кредиту на капитальный ремонт – вопросы для решения

- ❖ Модель организации системы гарантий по кредитам на капремонт (с учетом опыта гарантий малому и среднему бизнесу)
- ❖ Основные составляющие стандарта предоставления гарантий: требования к кредиту, заемщику, проекту ремонта, финансовой устойчивости потока взносов, срокам гарантии, суммам гарантии, вознаграждению за предоставление гарантии
- ❖ Важно учесть особенности в части форм обеспечения по таким кредитам, а также в части отношений заемщик-потребитель (реальный должник)



Возможные модели системы гарантий по кредитам на капремонт

- ❖ Создание нового продукта «Гарантия по кредитам на капитальный ремонт многоквартирного дома» в рамках системы гарантий для малого и среднего бизнеса (для заемщиков, не являющихся субъектами малого и среднего бизнеса)
- ❖ Федеральная гарантийная организация + сеть региональных гарантийных организаций (независимых от федеральной) – по аналогии с системой поддержки малого и среднего бизнеса в России
- ❖ Федеральная гарантийная организация + сеть территориальных отделений организации в субъектах РФ
- ❖ Горизонтальная сеть региональных гарантийных организаций
- ❖ Горизонтальная сеть муниципальных гарантийных организаций



Критерии выбора модели системы гарантий

Выбор той или иной модели зависит от следующих факторов:

- ❖ требования к необходимому страховому портфелю (объем в денежном выражении, территориальное покрытие (что влияет на размер комиссии за гарантии через распределение рисков)
- ❖ необходимости распределения всех принятых по гарантиям обязательств между гарантами разного уровня (например, часть рисков принимает муниципальный гарант, часть – региональный, часть – федеральный)
- ❖ оптимальная организация процессов выдачи, сопровождения, исполнения гарантий
- ❖ координация деятельности гарантийных организаций
- ❖ организация процессов реализации права кредитора при переходе такого права от банка к гарантийной организации по договору уступки такого права или права регресса в случае наступления гарантийного случая

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

