

ОСОБЕННОСТИ КРЕДИТОВАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ





В силу своей истории, местоположения и размера Северная столица - уникальна. Она стоит особняком среди других городов России.

Санкт-Петербург — самый северный в мире город-миллионник. Это 4-й по численности населения мегаполис на европейском континенте, здесь живет более пяти миллионов человек. Это неповторимый город-музей, единственный европейский город, центр которого целиком занесен в список сокровищ ЮНЕСКО.

Санкт-Петербург — это еще и самый крупный город в Европе, не являющийся политическим и административным центром государства. Северная столица России долгое время пребывала в пограничном состоянии, балансируя между депрессией и развитием. Более 20 лет подряд в городе убывало население. Однако сейчас тренд переломлен.

Санкт-Петербург постепенно **усиливает позиции «столичного города».** Растет кластер федеральных учреждений: к переехавшему Конституционному суду в ближайшие годы присоединится объединенный Верховный суд РФ, для которого будет построен отдельный квартал. Продолжается перевод штаб-квартир крупных компаний: к концу 2015 года в город переедет «Газпром». Подготовка к чемпионату мира по футболу 2018 г. позволит развить транспортную и инженерную инфраструктуру. Эти процессы дают дополнительный импульс развития, позволяя Санкт-Петербургу превратиться в перспективе из локальной столицы в **«мировой город» (global city).**

В мае 2014 года была утверждена **«Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2030 года».** Стратегия включает в себя достаточно оптимистичный сценарий развития города. За 15 лет бюджет Санкт-Петербурга должен вырасти в три раза, а население — на 20% (до 5,9 млн человек). Планируется, что количество станций метро увеличится на 30% (до 89), объемы строительства жилья — на 50%, а плотность улично-дорожной сети — на 20%.

Строительный рынок г. Санкт-Петербурга.

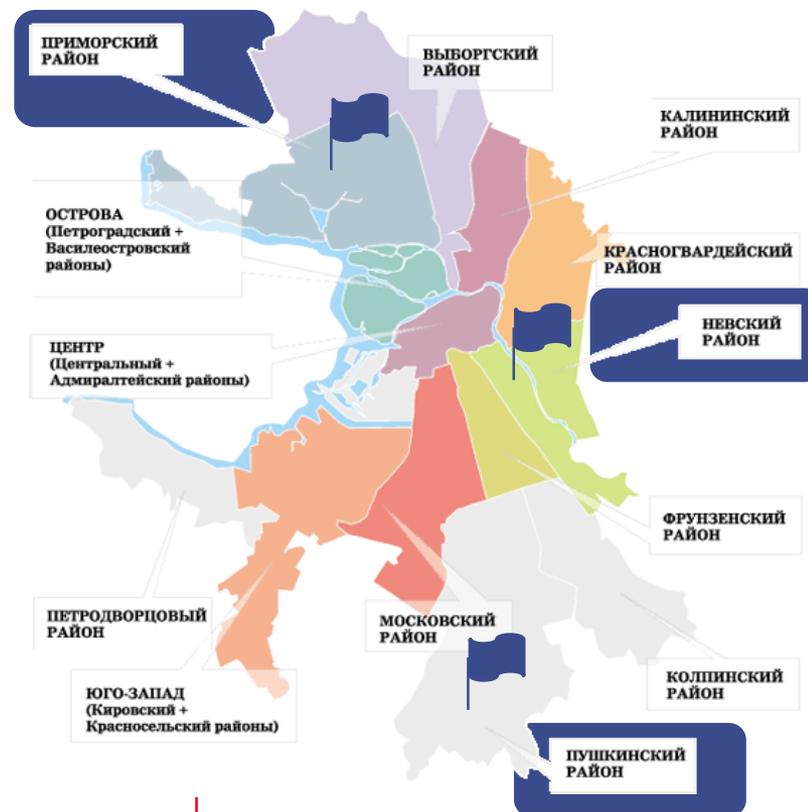


По данным Комитета по Строительству в г. Санкт-Петербурге за 8 месяцев 2014 построено **946** новых домов на **31 740** квартир (**1 873,3 тыс. кв. м.**)

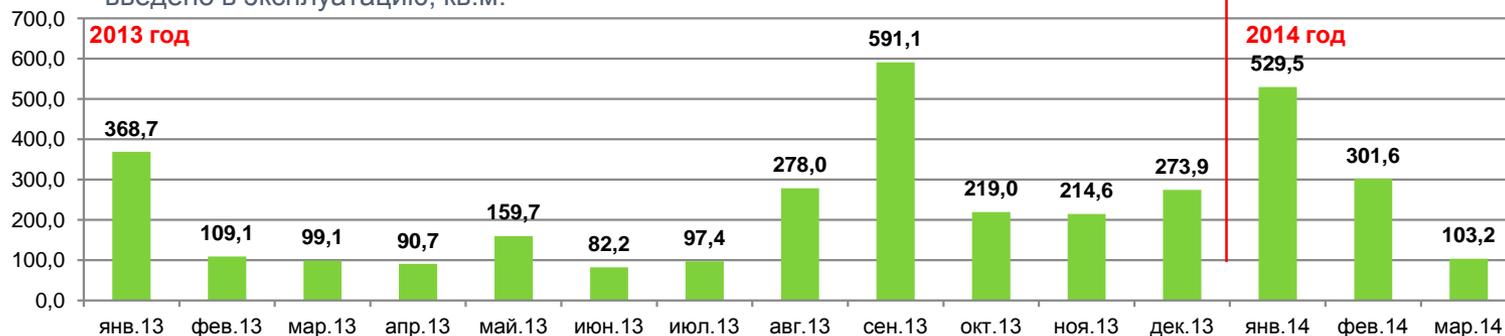
За 12 месяцев 2013 года в Санкт-Петербурге построено 989 жилых домов на 42 528 квартир общей площадью 2 583, 5 тыс. кв. м. Прошлый год стал рекордным для рынка строящейся недвижимости Петербурга. Годовой объем нового предложения составил 4,7 млн кв. м жилья, а продаж – 3,7 млн кв. м.

Районы - лидеры по вводу жилья в 2014 году (8 мес.) :

1. **Невский район** - 266,2 тыс. кв. м. (10 домов на 5467 квартир).
2. **Приморский район** - 237,4 тыс. кв. м. (14 домов на 4495 квартир).
3. **Пушкинский район** - 224,7 тыс. кв. м. (15 домов на 4236 квартир).



Динамика строительства нового жилья введено в эксплуатацию, кв. м.



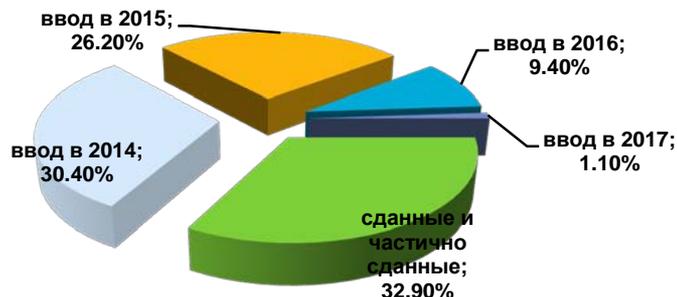
По сравнению с 1 кв. 2013 г. в 1 кв. 2014 года введено в г. Санкт-Петербурге **на 62% больше** нового жилья

Структура предложения на строительном рынке Санкт-Петербурга*



➤ По стадиям строительства / срокам ввода в эксплуатацию:

32,9% - сданные и частично сданные дома,
 30,4% – к вводу в 2014 году.
 26,2% – к вводу в 2015 году.
 9,4 % – к вводу в 2016 году.
 1,1 % – к вводу в 2017 году.



➤ По классам жилья на первичном рынке представлены следующие предложения:

Эконом-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет 55,7% от всего рынка. Доля комфорт-класса – на уровне 29,3%, строящиеся дома бизнес-класса – это 15,1%.



Средняя стоимость 1 кв.м. жилья на первичном рынке в сентябре 2014 г. – 94,4 т.руб.

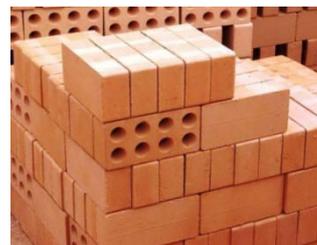
Застройщики увеличили активность в конце лета – начали продажи в 15 объектах, среди которых – 10 новые жилые комплексы..

➤ По типу квартиры:



42,97% студии и 1 ккв
 31,60% 2 ккв
 21,50% 3 ккв
 3,65% 4 ккв
 0,28% > 4 ккв

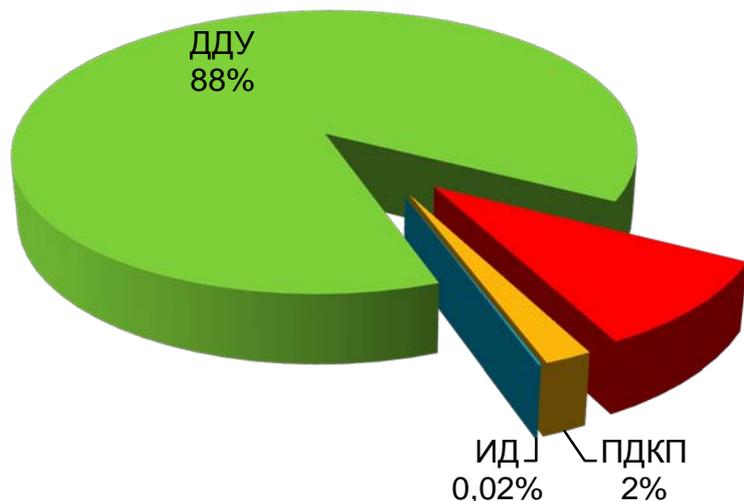
➤ По типу дома:



66,4% кирпич/монолит
 14,3% монолит
 5,7% смешанные
 5,6% кирпич
 5,2% панельные
 2,8% малоэтажные

1. Комитет по строительству предоставил список компаний, которые продают жилье в соответствии с [214-ФЗ](#) (132 компании). Число законопослушных застройщиков Петербурга за последние пару лет увеличилось вдвое. Но ожидать, что все участники рынка полностью откажутся от «серых» схем, пока не приходится. Увеличение числа добросовестных компаний – прямое следствие роста юридической грамотности покупателей жилья. «Специалисты комитета постоянно говорят о том, что заключение договоров долевого участия – единственно законный и безопасный способ приобретения квартир на первичном рынке. Застройщики, которые еще недавно работали по «серым» схемам, вынуждены переходить на 214-ФЗ – иначе они попросту не смогут продать свои квартиры».
2. [Схема ЖСК](#) - доля жилищно-строительных кооперативов на рынке новостроек Петербурга составляет около 30% и ряд ведущих застройщиков уже строят исключительно дома для пайщиков, поскольку данная схема одновременно [защищает права строителей и снижает их ответственность](#) перед приобретателем жилья.
3. Доля предложений жилья по «серым» схемам все равно не редкость на рынке новостроек Петербурга и составляет около 5%. Ожидать, что все застройщики полностью откажутся от незаконных способов продажи жилья, не приходится. Эксперты констатируют, что во многих случаях граждане [сознательно идут на покупку квартир по «серым» схемам](#). Причина проста: застройщики, которые работают в обход 214-ФЗ, часто демпингуют.
4. На первичном рынке недвижимости часто встречаются сделки, в которых покупатель сначала около двух лет [выплачивает рассрочку](#), а потом на этот же объект берет ипотечный кредит. Выплаченные в рассрочку деньги засчитываются в качестве первого взноса. Для банков такой клиент интересен уже тем, что имеет опыт регулярных выплат крупных сумм.

Структура ипотечных выдач по схемам реализации строящихся объектов:



Распределение схем реализации объектов по объему выдач ипотечных кредитов (экспертно за 2013-2014 гг):

1. Договор долевого участия – 88 % .
2. Договор паенакопления (ЖСК) – 10 %.
3. Предв. договор купли-продажи – 2 %.
4. Инвестиционный договор – 0,02 % .

Особняком на первичном рынке стоят ипотечные сделки на [объекты ЖСК](#)

При покупке квартиры с привлечением ипотеки ,покупатель может рассчитывать на **максимальные скидки**. При продаже квартиры на первичном рынке большинство застройщиков засчитывают ипотеку как единовременный стопроцентный платеж.



по данным Росреестра, 26,4% всех сделок с жильем в первом полугодии 2014 года приобретались с использованием ипотечного кредита.

Программы кредитования. Привязка к схемам реализации и типам объектов



Программы кредитования:

1. Ипотека строящееся жильё.

Применяется ко всем схемам реализации;

2. Ипотека строящееся жильё + материнский капитал

Применяется к схемам реализации: ДУДС/ДУПТ, ЖСК;

3. Ипотека строящееся жильё «Победа над формальностями»

3.1. Применяется по схеме реализации ДУДС/ДУПТ (Уступка только от Юридических Лиц);

3.2. Применяется по схеме реализации ЖСК, **в отношении следующих партнёров:**

❖ **Центр долевого строительства** (Санкт Петербург);

❖ **ЛенСпецСМУ** (Санкт Петербург);

3.3. Применяется по схеме реализации ПДКП, в случае ввода объекта в эксплуатацию и соблюдения определенных условий.

4. Ипотека для военных, строящееся жильё.

Применяется к схеме реализации ДУДС (требуется проведение отдельной процедуры аккредитации).

5. Ипотека Лайт «Свобода выбора»

Применяется ко всем схемам реализации, при условии соблюдения требований по программе (проведение проверки СПЗ, письмо с подтверждением ввода в эксплуатацию минимум 1-го объекта).

1. Квартиры

Возможна аккредитация по любой схеме с учётом требования к стадии готовности, и нормативных документов Банка.

2. Апартаменты - объект нежилой недвижимости, наделенный потребительскими свойствами объекта жилой недвижимости, в силу санитарных норм, установленных законодательством Российской Федерации, не предназначенный для постоянного проживания.

Возможна аккредитации по схеме ДУДС/ДУПТ, ПДКП, ЖСК

3. Таунхаусы

Возможна аккредитация по схеме ДУДС/ДУПТ, ЖСК, ПДКП (после ввода объекта в эксплуатацию).

Особенности аккредитации Застройщиков



Совместная работа Банка и застройщика в части удовлетворения потребностей крупных застройщиков (проектное финансирование, инкассация, РКО)

Критерии:

- Проектное финансирование застройщика.
- Гибкий подход к применению новых схем взаиморасчетов с партнерами:
 - внедрение **аккредит ивной формы расчет ов**
 - **согласование индивидуальных т ариффов аккредит ивной формы расчет ов**
- Ипотечные сделки имеют дополнительные плюсы для обеих сторон. Так, банкам выдавать ипотечные кредиты на приобретение жилья в новостройках выгоднее, потому, что они же выступают кредиторами и самих застройщиков.



Установление Лимита на инвестиционные операции

Критерии:

- Согласование различных схем реализации объектов:
 - *ДДУ/ ЖСК/ ПДКП*
 - *Уст упка прав т ребования по ДДУ*
 - *Дополнит ельные соглашения к ДДУ*
- Снижение требований к этажности строящегося объекта.
- Установка Удаленного рабочего места на территории Застройщика



Аккредитация застройщиков на стандартных условиях.

Критерии:

- Аккредитация объектов, соответствующих требованиям Банка по степени этажности.
- Ипотечное кредитование без дополнительного обеспечения и надбавок на инвестиционный период.

Ипотечное кредитование НЕ аккредитованных объектов

Критерии :

- Наличие положительного заключения службы безопасности.
- Наличие уже построенных и сданных жилых домов.
- На инвестиционный период надбавка к процентной ставке

Как правило, заемщики сначала выбирают предмет покупки, а потом кредитора. Многие банки аккредитовывают строящиеся дома еще на стадии котлована. А при готовности новостройки на 70% объект обычно оказывается уже аккредитован в четырех-шести банках и проблем с выбором вариантов не возникает.

Высокий ипотечный спрос на объекты первичного рынка недвижимости кроме прочего объясняется и стабильным положением строительных компаний. Случаи появления долгостроев в Петербурге в последнее время крайне редки.



1. Требования к объектам Долевого строительства:

- ✓ Схема реализации ДУДС (прямой от застройщика)
- ✓ **Стадия готовности объект 90%**
- ✓ Готовность Застройщика применять схему с использованием Предварительного ДУДС.
- ✓ Наличие одного из видов обеспечения: проектное финансирование, Банковская гарантия, страхование ответственности Застройщика*

* Для объектов, разрешение на строительство по которым выдано позже 1 января 2014 года.

2. Список документов для аккредитации:

- ✓ Оригинал Выписки из ЕГРЮЛ.
- ✓ Копия проектной декларации (заверенная застройщиком)
- ✓ Копия разрешения на строительство (заверенная застройщиком)
- ✓ Копия Приказа о назначении генерального директора (заверенная застройщиком)
- ✓ Копия доверенности (в случае если подписание осуществляется представителем застройщика)

3. Процедура аккредитации:

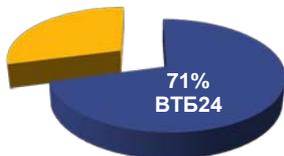
1. Документы от Застройщика и письмо « Об аккредитации объекта» от Банка направляются курьерской почтой в ФГКУ «Росвоенипотека».
2. Размещение информации об аккредитации на сайте ФГКУ Росвоенипотека.
3. Формы Предварительного ДУДС/ДДУС по программе «Ипотека для военных» не подлежат правкам со стороны Застройщика;

Ипотечный бизнес филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге

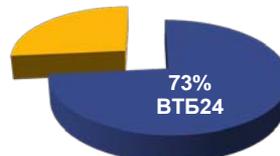


Филиалом Банка **ВТБ24**(ЗАО) в Санкт-Петербурге аккредитованы **71 %** от общего числа застройщиков и **73,4 %** от общего числа объектов

Доля аккредитованных в ВТБ24 застройщиков в г. Санкт-Петербурге



Доля аккредитованных в ВТБ24 объектов в г. Санкт-Петербурге



Справочно в 2012 году были аккредитованы:

- ✓ 81 застройщик (54%)
- ✓ 207 объектов (68%)

ТОП-5 застройщики Санкт-Петербурга по реализации квартир за 2013 год*:



Реализовано квартир – **9 519 шт.**
Реализовано площадей – **529 тыс.кв.м.**
Доля в СПб – **18.4%**



Реализовано квартир – **> 8 000 шт.**
Доля в СПб – **17.2%**



Реализовано квартир – **6 932 шт.**
Реализовано площадей – **356 тыс.кв.м.**
Доля в СПб – **10.4%**

ГЛАВСТРОЙ-СПБ

Реализовано квартир – **5 384 шт.**
Реализовано площадей – **274 тыс.кв.м.**
Доля в СПб – **10.2%**

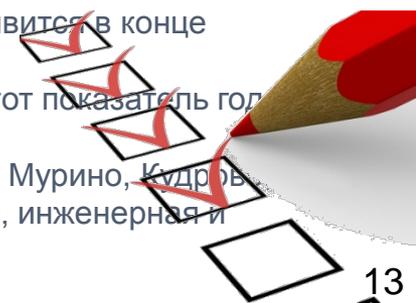


Реализовано квартир – **1 307 шт.**
Доля в СПб – **8%**



*по данным ООО «Консалтинговый центр "Петербургская Недвижимость"»

- Строительный рынок г. Санкт-Петербурга динамично развивается и не снижает своих объемов. Сегодня общий объем строящихся объектов в Петербурге и Ленинградской области, по оценке аналитиков «Главстроя СПб», составляет около 8 млн кв. м. При условии вывода всех запланированных объектов в продажу, по прогнозу «Недвижимость – Северо-Запад», объем жилья, строящегося Петербурге и на расстоянии примерно 10 км от его границ, к концу 2014 года может приблизиться к 9 млн кв. м
- По данным БН, с начала января по конец августа продажи начались в почти в 100 новых жилых комплексах и очередях, суммарно на рынок было выведено более 3,1 млн кв. м.
- Различные мнения экспертов: «Объем предложения регулярно пополняется и достиг своего пикового значения и на данный момент сложилась ситуация явного перепроизводства» и противоположное - сбалансированность спроса и предложения.
- По оценкам экспертов, доля инвестиционных сделок, выросшая в январе-марте до 15-20%, вернулась летом к обычному показателю в 5-10% и основной спрос формируют покупатели, которые приобретают квартиры для собственного проживания.
- Оживление продаж в летние месяцы связана с дифференциацией рынка: вывод на рынок новых интересных объектов по привлекательным ценам на старте продаж оттянуло покупателей на себя, соответственно зафиксирована общая динамика продаж.
- В прогнозах на ближайшее будущее эксперты проявляют единодушие - не ожидают от рынка и от цен на недвижимость ни бурного роста, ни жесткого провала.
- В течение десятков лет остается острой проблема координации развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В существующем генплане города окружающий его регион «не замечается». Планируется, что новый генплан Санкт-Петербурга, увязанный с генпланом области, появится в конце 2015 года
- По экспертной оценке, на пригородную зону приходится 30-38% предложения, причем этот показатель год от года растет
- Санкт-Петербург развивает довольно большое число проектов, особенно на периферии: Мурино, Кудрово, Шушары, Парголово, Лахта-Каменка и другие. Город растет вширь, однако транспортная, инженерная и социальная инфраструктура отстают, не успевают за строительством жилья.



Спасибо за внимание.