

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ





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.

Санкт-Петербург — это еще и самый крупный город в Европе, не являющийся политическим и административным центром государства. Более 20 лет подряд в городе убывало население. Однако сейчас тренд переломлен.

Санкт-Петербург постепенно **усиливает позиции «столичного города».** Растет кластер федеральных учреждений: Конституционный суд , объединенный Верховный суд РФ, «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 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% .

Рынок ипотеки в России за десять лет вырос почти **в 100 раз**.

Восстановление рынка ипотеки в Санкт-Петербурге пока происходит быстрее, чем в среднем по России.

По данным Центробанка РФ за 7 месяцев 2016 года :
в России

- объем выданной ипотеки вырос на **39,5%**, до 774 млрд рублей,
- количество кредитов — на **34%**, до 454,8 тыс. штук.,
- В Санкт-Петербурге:
- объем выданной ипотеки вырос на **49%** до 50,3 млрд рублей,
- количество выданных кредитов – на **42 %**, до 23,7 тыс. штук

Основным драйвером поддержания спроса на ипотечные кредиты в России остается действующая программа субсидирования процентной ставки, которая была продлена до конца 2016 года.

По данным Центробанка, на кредиты, предоставленные в рамках данной программы, приходится около **42%** всех выдач в 2016 году.

В то же время темпы роста ипотечного рынка по сравнению с I кварталом этого года затормозились. Во многом это объясняется довольно резким снижением спроса во II квартале, спрос начал падать, когда стало ясно, что госпрограмму субсидирования ставок по ипотеке продлевают еще на год, а не отменяют в марте, как декларировал Минфин.

Спрос на ипотеку еще может значительно вырасти по причине ограниченного периода действия программы господдержки. Заявления об отмене господдержки могут вызвать настоящий ажиотаж как среди застройщиков, так и среди покупателей, как было в начале года.

Также сохранение спроса объясняется снижением ставок по ипотеке: за год они снизились больше чем на процент. В Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка по ипотеке опустилась с 13,72% до **12,54%**, по РФ — с 13,93% до **12,74%**.

Заметно увеличился срок ипотеки, который оформляют банки. В среднем по Санкт-Петербургу он вырос со 166 до **177,4** месяца. В целом по России, согласно статистике, ипотека выдается сейчас на **182** месяца, год назад этот показатель составлял 173 месяца.

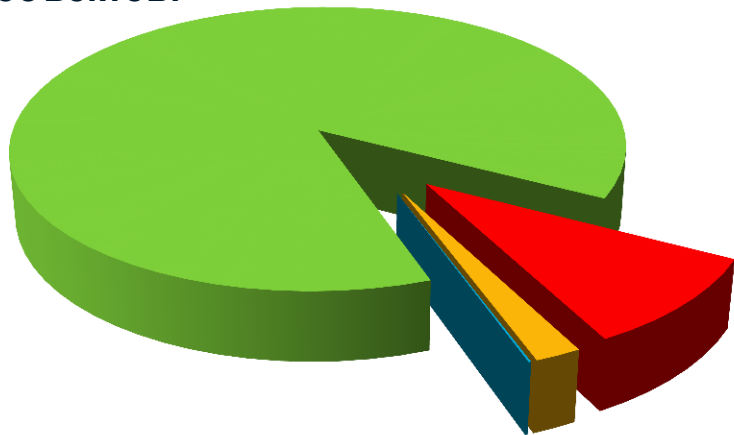
Средняя обеспеченность одного жителя Петербурга общей площадью жилья по итогам 2015 года составила **24,7 кв. м.** в 2011 году - 23,3 кв. м. При этом численность горожан увеличилась с 4,95 млн человек в 2011 году до 5,22 млн человек в 2015 году. (По данным Жилищного комитета СПб).

На решение жилищного вопроса петербуржцы тратят в среднем 7 лет с учетом выплат по ипотеке и т.д.

Ипотека - это средство удовлетворения потребности в покупке жилья.

1. 214-ФЗ - число законопослушных застройщиков Петербурга за последние годы увеличилось вдвое. Но ожидать, что все участники рынка полностью откажутся от «серых» схем, пока не придется. Увеличение числа добросовестных компаний – прямое следствие роста юридической грамотности покупателей жилья.
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. ПДКП – по данной схеме в основном работают Застройщики после сдачи объекта до оформления в собственность , временной период 2 – 9 месяцев.
4. 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 придется. 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.

Структура ипотечных выдач по схемам реализации строящихся объектов:



Распределение схем реализации объектов по объему выданных ипотечных кредитов (экспертно):

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

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.



Более четверти всех сделок с жильем приобретаются с использованием ипотечного кредита.

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 некоторых партнёров;

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 с Государственной поддержкой.

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

Готовое жильё – продажа от Застройщика (первый собственник юр.лицо).

6. 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.

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,

3. Таунхаусы

Возможна аккредитация по схеме ДУДС .

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 **аккредитивной формы расчетов**
 - согласование **индивидуальных тарифов аккредитивной формы расчетов**
- Ипотечные сделки имеют дополнительные плюсы для обеих сторон. Так, банкам выдавать ипотечные кредиты на приобретение жилья в новостройках выгоднее, потому, что они же выступают



Аккредитация крупных Застройщиков – стратегических партнеров Банка

Критерии:

- Согласование различных схем реализации объектов:
 - *ДДУ/ ЖСК/ ПДКП*
 - *Уступка прав требования по ДДУ*
 - *Дополнительные соглашения к ДДУ*
- Снижение требований к этажности строящегося объекта, аккредитация на «0»
- 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 в аккредитованных объектах

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 4-7 банках и проблем с выбором вариантов не возникает.

Фактором, который может оказать существенное влияние на активность российских покупателей недвижимости в среднесрочной перспективе, является государственная программа субсидирования ипотеки. Ее пролонгация до 1 января 2017 года на текущий момент формирует на первичном рынке достаточно стабильный спрос. Однако приближение ее отмены в конце года подтолкнет значительную долю покупателей к более активным действиям

В России за год существования программы по субсидированию ипотечной ставки выдано около 300 тыс. кредитов на общую сумму в 522 млрд рублей (по данным Минфина РФ .



1. Требования к объектам Долевого строительства:

✓Схема реализации ДУДС (прямой от застройщика)

✓**Стадия готовности объект от 0%**

✓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.

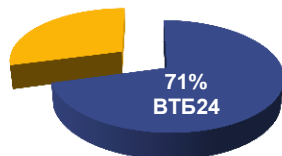
3. Формы Предварительного ДУДС/ДДУС по программе «Ипотека для военных» не подлежат правкам со стороны Застройщика;

Ипотечный бизнес филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге

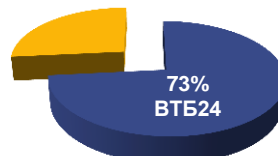


Филиалом Банка **ВТБ24**(ЗАО) в Санкт-Петербурге аккредитованы **71 %** от общего числа застройщиков и **73,4 %** от общего числа объектов

Доля аккредитованных в ВТБ24 застройщиков в г. Санкт-Петербурге



Доля аккредитованных в ВТБ24 объектов в г. Санкт-Петербурге



ТОП-5 застройщики Санкт-Петербурга по реализации квартир за 2015 год*:



ГЛАВСТРОЙ-СПБ



Спасибо за внимание.