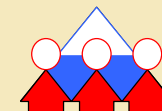


**Ипотечное кредитование
под залог земельных участков
в целях жилищного строительства**

***В.В.Петренко,
Директор Департамента
жилищного финансирования
К.Э.Н.***

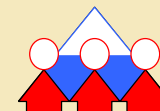
Потребность в земельных ресурсах в 2007 – 2010 годах



Для размещения в комплексной застройке
270 – 280 млн. кв. м. общей площади жилья

Тип жилой застройки	Плотность жилого фонда кв.м. ОП на 1 га	Выделение земель под застройку тыс. га
Малоэтажная	2000 - 2500	54 - 70
Многоэтажная	4000 - 4500	30 - 35
Итого		84 - 105

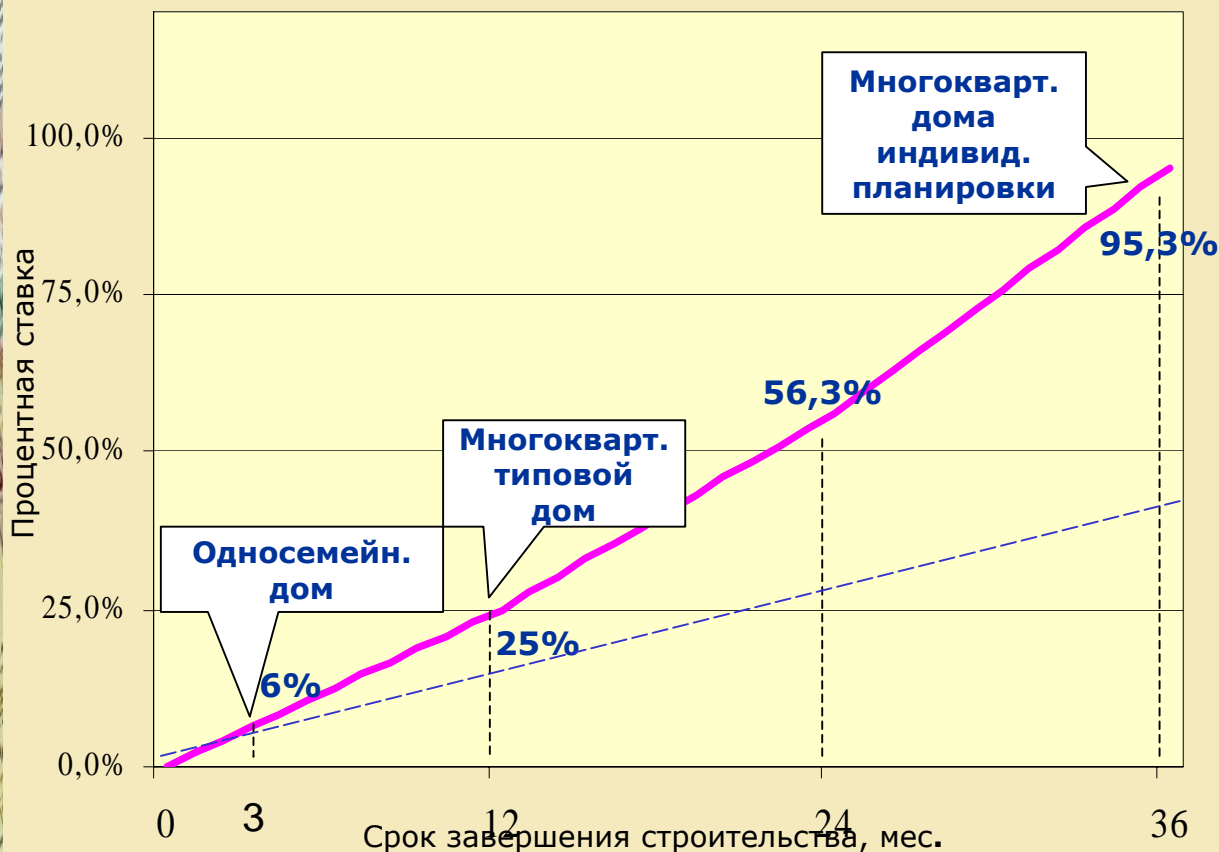
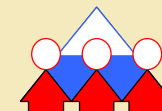
Строительство коммунальной инфраструктуры в 2007 – 2010 годах



Для ввода 270 – 280 млн. кв. м. общей площади жилья

Тип инженерных коммуникаций	Потребность в финансах (руб.)
Внутриплощадочные	600,0 – 630,0 млрд.
Внешние сети	400,0 – 420,0 млрд.
Итого	1,050 трлн.

Стимулирование массовой застройки домами типовых серий



• Доходность долевого финансирования 2005 г:

ПИФ недвижимости от 25% годовых

• Надбавка к смете при разных сроках строительства:

2 года – 56% сметы

3 года – 95% сметы

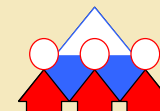
• Малоэтажная застройка ускоряет оборот капитала и повышает доступность

• Долговое финансирование снижает стоимость капитала, но требует обеспечения

Для повышения доступности домов типовых серий:

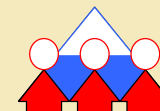
- Бюджетное финансирование разработки и внедрения проектной документации
- Снижение административных барьеров на всех этапах с целью ускорения оборота
- Долговое финансирование с целью снижения стоимости капитала
- Бюджетное финансирование подключения к коммунальным сетям
- Массовая застройка

Кредитование под залог земельных участков



	Застройщик – муниципалитет	Застройщик – юридическое лицо	Застройщик – физическое лицо
Земля в собственности	Обустройство земельного участка социальной и инженерной инфраструктурой и последующая продажа под жилищную застройку	Жилищная застройка, комплексная или точечная	Индивидуальная малоэтажная жилищная застройка
Земля на условиях аренды	-	Обустройство земельного участка социальной и инженерной инфраструктурой и последующая продажа под жилищную застройку в интересах муниципалитета	-

Земельная ипотека как способ финансирования, обустройства и застройки больших земельных участков

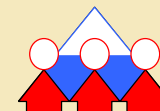


Муниципалитет обустраивает
земельный участок и
продает участки под застройку

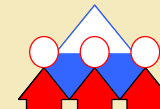
Застройщик покупает
участок и его застраивает
многоэтажным и/или
малоэтажным жильем

Физлицо покупает/получает
участок и строит
индивидуальный дом

Земельная ипотека. Обустройство. Схема 1

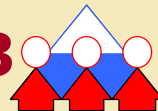


- Муниципалитет закладывает земельный участок, привлекает кредит/заем, нанимает подрядчика и за счет заемных средств оплачивает работы по обустройству, вымежевывает участки под застройку и после их продажи погашает кредит/заем
- Необходимые законодательные поправки
 - Поправки в ФЗ «Об ипотеке»
 - Поправки в Бюджетный кодекс



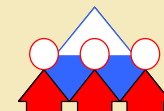
- Муниципалитет привлекает инвестора, который обеспечивает обустройство участка, и **единовременно** выкупает у инвестора инфраструктуру за счет выручки от аукционной продажи участков под застройку
- Обязательства муниципалитета по выкупу инфраструктуры обеспечены залогом земельного участка в пользу инвестора, что позволяет инвестору привлекать ипотечные земельные кредиты/займы или их рефинансировать
- Необходимые законодательные поправки
 - поправки в ФЗ «Об ипотеке»
 - поправки в Бюджетный кодекс

Земельная ипотека. Обустройство. Схема 3



- Муниципалитет привлекает инвестора, который обеспечивает обустройство участка, и **в рассрочку (лизинг)** выкупает у инвестора инфраструктуру за счет налоговых и иных поступлений в муниципальный бюджет
- Обязательства муниципалитета по выкупу инфраструктуры обеспечены залогом земельного участка в пользу инвестора, что позволяет инвестору привлекать ипотечные земельные кредиты/займы или их рефинансировать
- Необходимые законодательные поправки
 - Поправки в ФЗ «Об ипотеке»
 - Поправки в Градостроительный кодекс (комиссия М.Л.Шаккума)

Земельная ипотека. Обустройство. Схема 3 (продолжение)



Условия рефинансирования инвесторов в инженерную инфраструктуру:

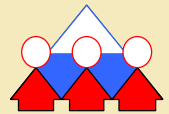
- Залог земельного участка в пользу кредитора
- Залог лизинговых платежей в пользу кредитора

Аналоги данной схемы

- Канада:** Частно-государственное партнерство при строительстве дорог, больниц и других социальных объектов
- Россия:** При выпуске ипотечных ценных бумаг в пользу инвесторов заложены аннуитетные платежи и жилье

Земельная ипотека

Застройка физическим лицом



(Поручение Президиума по национальным проектам от 31.05.2006)

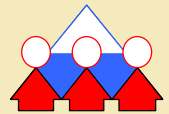
Банк

Физическое
лицо

1. События, предшествующие выдаче кредита
 - Наличие проектно-сметной документации
 - Договор с подрядчиком
2. Серия кредитов/займов, выданных индивидуальному застройщику, под залог(-и) земельного участка
3. Каждый кредит финансирует определенный этап застройки и имеет обеспечение в виде последующей земельной ипотеки
4. Возможность рефинансирования (через уступку) ипотечного земельного кредита до завершения строительства
5. После завершения строительства и оформления права собственности на жилье оформляет стандартная жилищная закладная, которой погашаются ипотечные земельные кредиты/займы

Земельная ипотека

Застройка юридическим лицом



(проект «Иннокентьевская слобода») Модификация схемы Сбербанка РФ

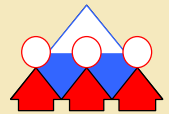
Банк

Застройщик

Покупатель
жилья

1. Предварительный договор с покупателем по **фиксированной** цене продажи жилья
2. Серия кредитов/займов, выданных застройщику, под залог(-и) земельного участка
3. Каждый кредит финансирует определенный этап застройки и имеет обеспечение в виде последующей земельной ипотеки
4. Возможность рефинансирования (через уступку) ипотечного земельного кредита до завершения строительства
5. Продажа готового жилья после завершения строительства и оформления права собственности на жилье

Финансирование с учетом этапов строительства



Американская практика

1. «Нулевой цикл» - 15 %

Подвод внутриплощадочных инженерных сетей, септик и различные земляные работы

2. «Каркас/ Грубые Плотницкие работы» - 10 %

Заливка фундамента, строительство стен и перекрытия первого этажа, наружных стен

3. «Крыша/ Детали механической конструкции» - 20 %

Строительство стен и перекрытия второго этажа, крыши, проведение внутридомовых сетей, грубые электрические и слесарные работы, установка систем регулирования нагрева, вентиляции и кондиционирования воздуха

4. «Внешняя/Внутренняя Отделка» - 20 %

Установка дверей и окон, штукатурка, облицовка или окончательная внешняя покраска здания

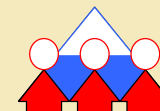
5. «Завершающие работы» - 20 %

Интерьерные работы, покраска и заключительные работы по доводке систем регулирования нагрева, вентиляции и кондиционирования воздуха, установка электрических приборов

6. «Планировка территории» - 15%

Оборудование внутреннего двора, установка очистительных приборов, ландшафтные работы

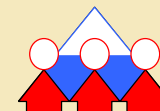
Государственная кадастровая оценка земель. (Выборочные данные по федеральным округам)



Категория земель - земли поселений
Вид разрешенного использования –
для ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кадастровый район	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 0,1 га
Южный ФО № 3 Ростовский КО КР № 61:58 Таганрог	471 000 руб.
Южный ФО № 3 Ростовский КО КР № 61:44 Ростов-на Дону	153 700 руб.
Центральный ФО № 1 Белгородский КО КР № 31:15 Белгородский	20 560 руб
Сибирский ФО № 6 Читинский КО КР № 75:22 Читинский	8 610 руб.
Сибирский ФО № 6 Алтайский краевой КО КР № 22:40 Славгородский	1 910 руб

Риск роста жилищных цен и необходимые меры для сохранения доступности жилья



- Затраты на приобретение земельного участка составляют:
 - Не более 15% сегодня при аренде
 - Около 50% завтра при покупке на аукционе
- Риск роста цен на 35%
- Меры сохранения доступности жилья типовых серий:
 - Увеличение за счет муниципального бюджета субсидий на первоначальный взнос с 30% до 50% цены жилья
 - Застройщики, уполномоченные муниципалитетами: снижают себестоимость строительства и рентабельность строительства (прибыль к себестоимости)
 - Ускорение оборота капитала в строительстве жилья типовых серий с целью обеспечения рыночной доходности капитала уполномоченных застройщиков