

СВЕРБАНК РОС



Основан в 1841 году

СВЕРБАНК РОССИИ СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Кредитование жилищного
строительства
Сбербанком России
в современных условиях



Выступает:
Цвеленьев Вадим Эдуардович
**Директор Управления инвестиционного
кредитования и проектного финансирования**



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Общие принципы кредитования строительства жилья:

- должна быть в наличии правоустанавливающая, исходно-разрешительная и проектно-сметная документация;
- в проект должно быть внесено 30 % собственных средств;
- в обеспечение идут земельный участок и имущественные права на строящийся объект;
- привлечение денег граждан возможно только по договорам долевого участия.



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Кредитование строительства жилья с привлечением граждан-дольщиков:

- должны быть соблюдены все требования 214-ФЗ;
- продажи возможны в процессе строительства, поэтому 20 % стоимости проекта вкладывается до банка, 10 % параллельно с банком;
- кредитная линия открывается на 70 % стоимости проекта;
- нужно дополнительное обеспечение, т.к. банк последующий залогодержатель;
- будет предоставлена программа ипотечного кредитования Сбербанка России.



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Кредитование строительства жилья с привлечением инвесторов – юридических лиц:

- требования 214-ФЗ на данную схему не распространяются;
- продажи возможны в процессе строительства, поэтому 20 % стоимости проекта вкладывается до банка, 10 % параллельно с банком;
- продажи возможны в период строительства, но только юридическим лицам - инвесторам;
- не требуется дополнительное обеспечение;
- ипотечное кредитование граждан, покупающих квартиры у инвесторов - юридических лиц, невозможно.



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Кредитование строительства жилья с целевым фондированием кредита:

- требования 214-ФЗ на данную схему не распространяются;
- в проект должно быть внесено 20 % собственных средств;
- продажи осуществляются путем заключения договоров резервирования, предварительных договоров купли-продажи и накопления средств на целевых накопительных счетах;
- процентная ставка по кредиту зависит от объема средств на целевых накопительных счетах;
- кредитная линия открывается на 80 % стоимости проекта.



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Кредитование коттеджного строительства на «дачных» землях:

- в целом аналогично финансированию строительства многоквартирного жилья;
- кредитуются некоммерческое партнерство, выступающее застройщиком;
- возможна продажа жилья в процессе строительства;
- земля под коттеджами должна быть размежевана.



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК

Полезно помнить что:

- должен иметься источник уплаты процентов на инвестиционной фазе проекта;
- срок аренды земельного участка должен быть больше срока кредитования;
- при комплексной застройке земельные участки лучше межевать под каждый объект отдельно;
- технические условия должны соответствовать очередям застройки;
- имущественные права и земельные участки принимаются в залог по независимой оценке, с учетом дисконтов Банка;
- в состав собственных вложений земельные участки могут включаться, как правило, только в размере их балансовой стоимости.



Основан в 1841 году

СБЕРБАНК РОССИИ
СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК