



Только лучшие решения.

Коммерческая ипотека

Илья Шершнев, Директор по развитию



Что такое ипотека?

Жилищная	целевое финансирование под залог жилой недвижимости
Коммерческая	целевое финансирование юридических лиц под залог коммерческой недвижимости

Другое определение

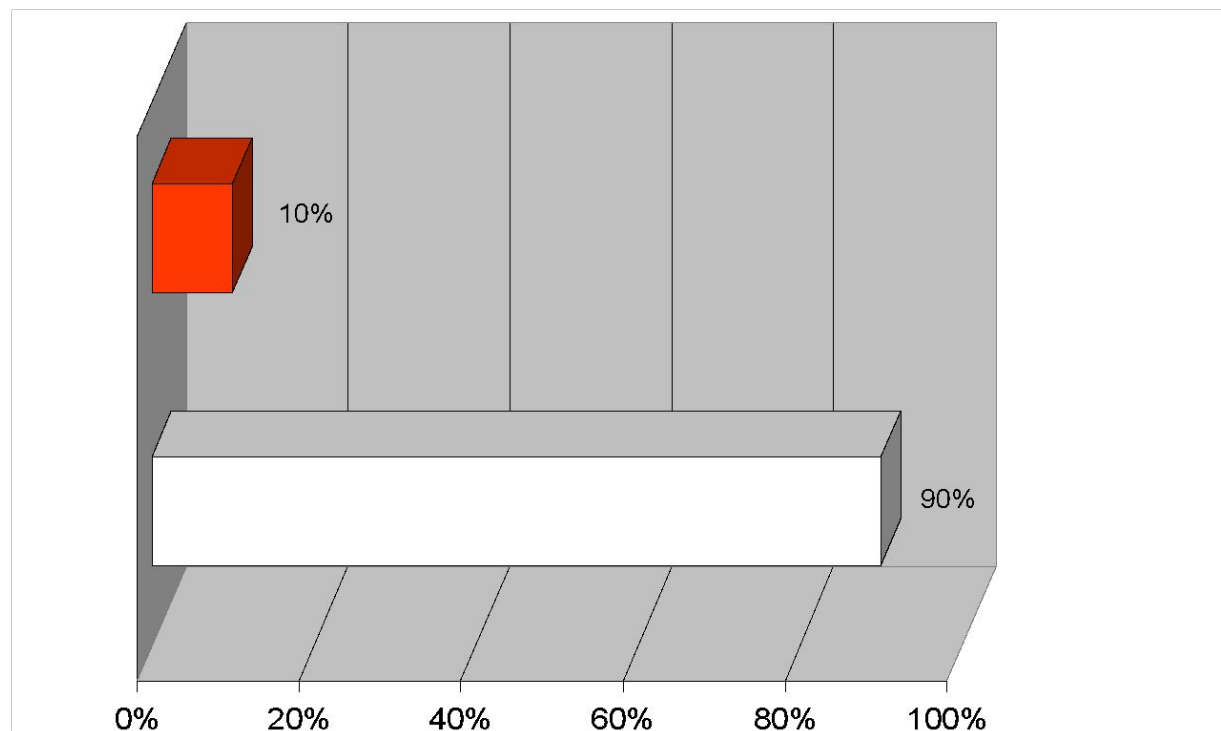
- Социальная – финансирование на долгосрочный период по низким % ставкам.
- Коммерческая – финансирование на коммерческих, менее выгодных условиях.



Коммерческая ипотека

Цели

- Кредитование юридических лиц под залог коммерческой недвижимости с целью: пополнения оборотных средств, развитие бизнеса – 10%
- Целевое кредитование под залог приобретаемой коммерческой недвижимости – 90%

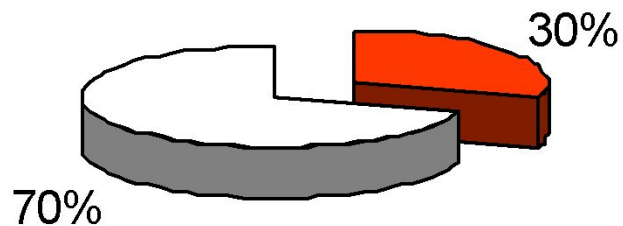


Цели получения кредита

Сделки:

Оформленное в собственность здание (90%)

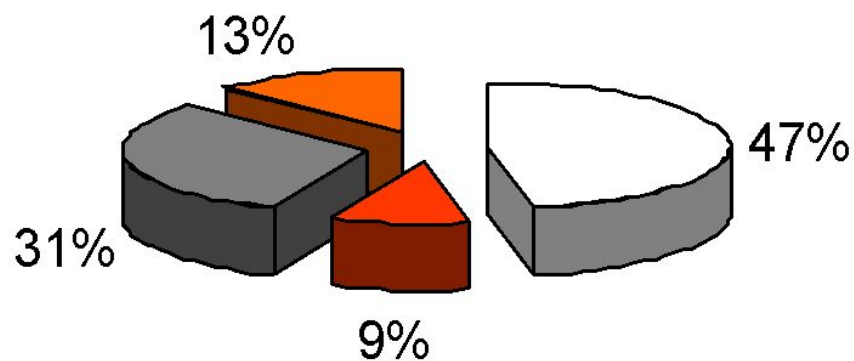
Здание, которое предполагается купить (10%)



■ Получение доходов от аренды

□ Использование для собственных нужд

Риски



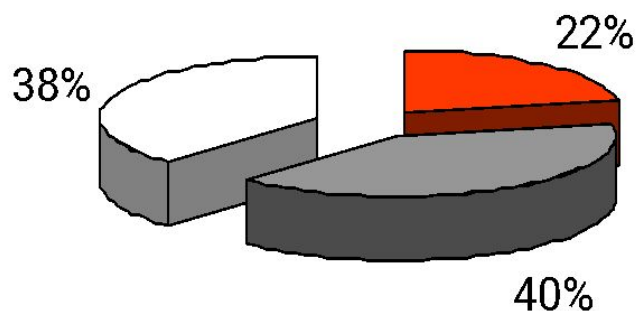
- Изменение цен на недвижимость
- Рост процентных ставок
- Финансовое состояние заемщика
- Риски связанные с сохранностью объекта залога

Препятствия

Отсутствие законодательного права заложить коммерческую недвижимость в момент заключения сделки купли-продажи

Высокие транзакционные издержки (до 2% без учета стоимости страхования)

Схемы:



- Краткосрочный кредит для первоначальной покупки (на 2-3 месяца)
- Трехсторонняя сделка (с участием продавца здания)
- Сделка через новую компанию (оформленную на банк)

Секьюритизация

Цели

- Перекладывание кредитных рисков на покупателя ценных бумаг
- Более высокая ликвидность рынка ценных бумаг
- Обход ограничений ЦБ на выдачу кредитов
(соотношение собственного и заемного капитала)



Стандартные условия

- Срок: 5-10 лет
- Ставки %: 12-15 в валюте
- Первоначальный взнос: 30% от стоимости

Дополнительные расходы:

- Государственная пошлина – 0, 3% (но не более 3.000 руб.)
- Регистрация (ускоренная) – от \$3 000

Прогноз

- Снижение процентных ставок
- Увеличение объема рынка ипотечных облигаций
- Активное развитие западных финансовых институтов
- Увеличение сроков кредитования
- Отмена государственной нотариальной пошлины (с 2005 г.
- Рост числа сделок купли-продажи с использованием коммерческой ипотеки
- Развитие рынка продажи высококлассных офисных зданий (которые могут реализоваться не только целиком, но и частями)
- Создания механизма позволяющего владеть и эффективно управлять не аффилированным собственникам

