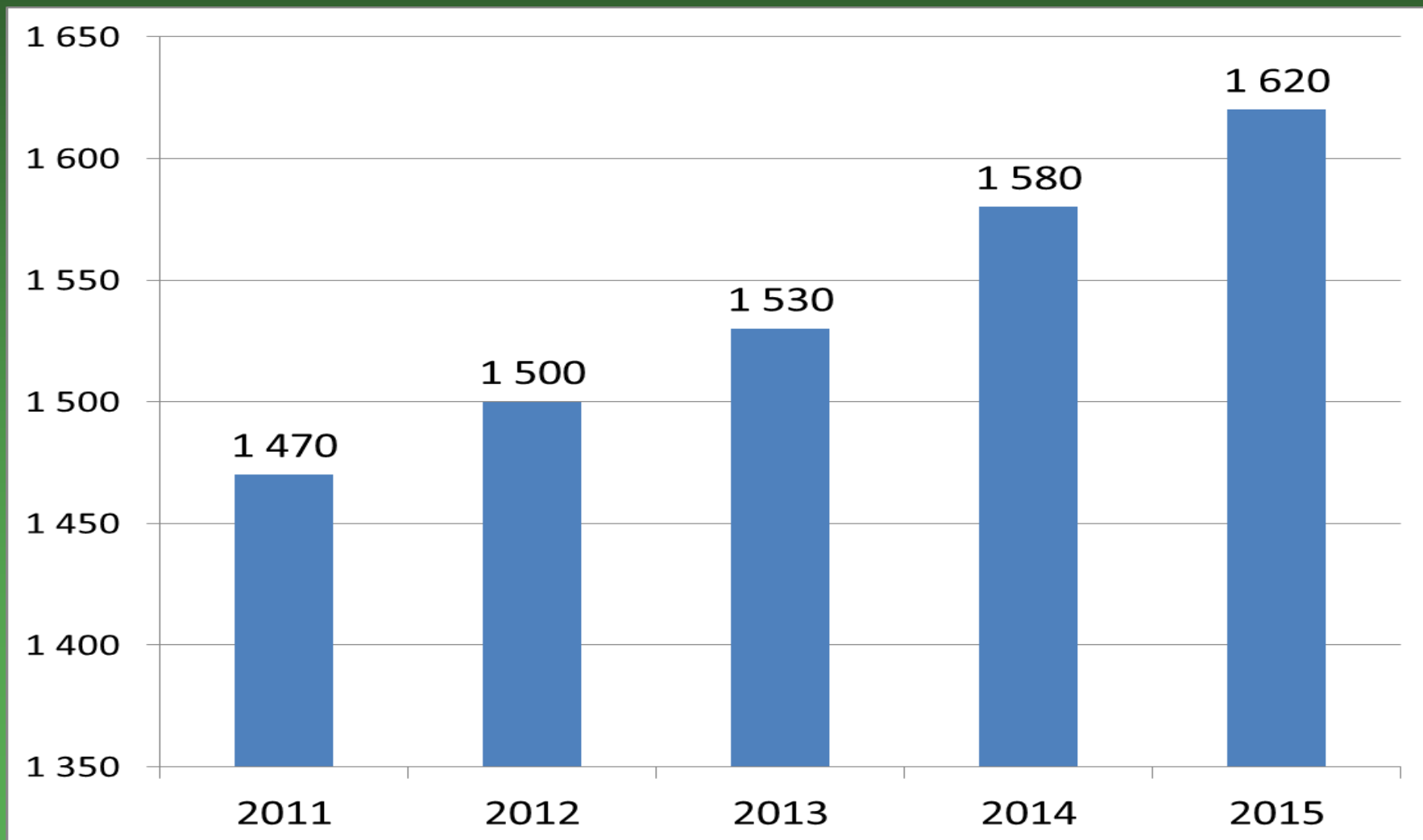


Доклад на тему:

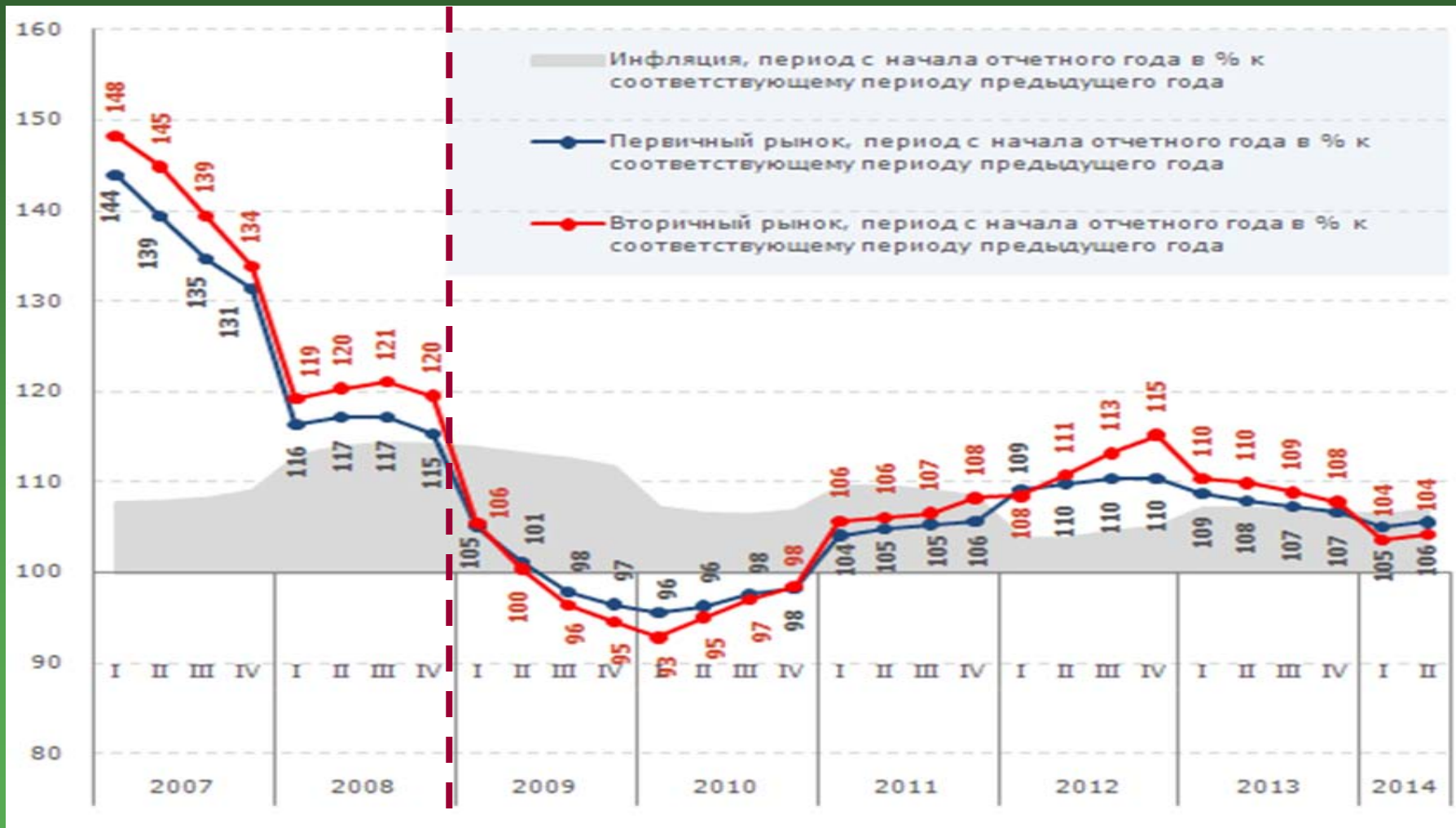
**Разработка и реализация новых
жилищных программ в
Нижегородской области с
помощью государственных
ипотечных программ ОАО «АИЖК»**

*Генеральный директор ГП НО «НИКА»
Денисов Алексей Юрьевич*

Темп ввода жилья в Нижегородской области, тыс. кв. м



Изменение цен на жилье в РФ



Рынок имеет свойство раскачиваться.

Потребители жилья

Группа 1. Участники Государственных программ.

Для этих участников Государство покупает жилье не привлекая деньги граждан, в рамках федеральных, областных и муниципальных жилищных программ.

Группа 2. Рыночные покупатели.

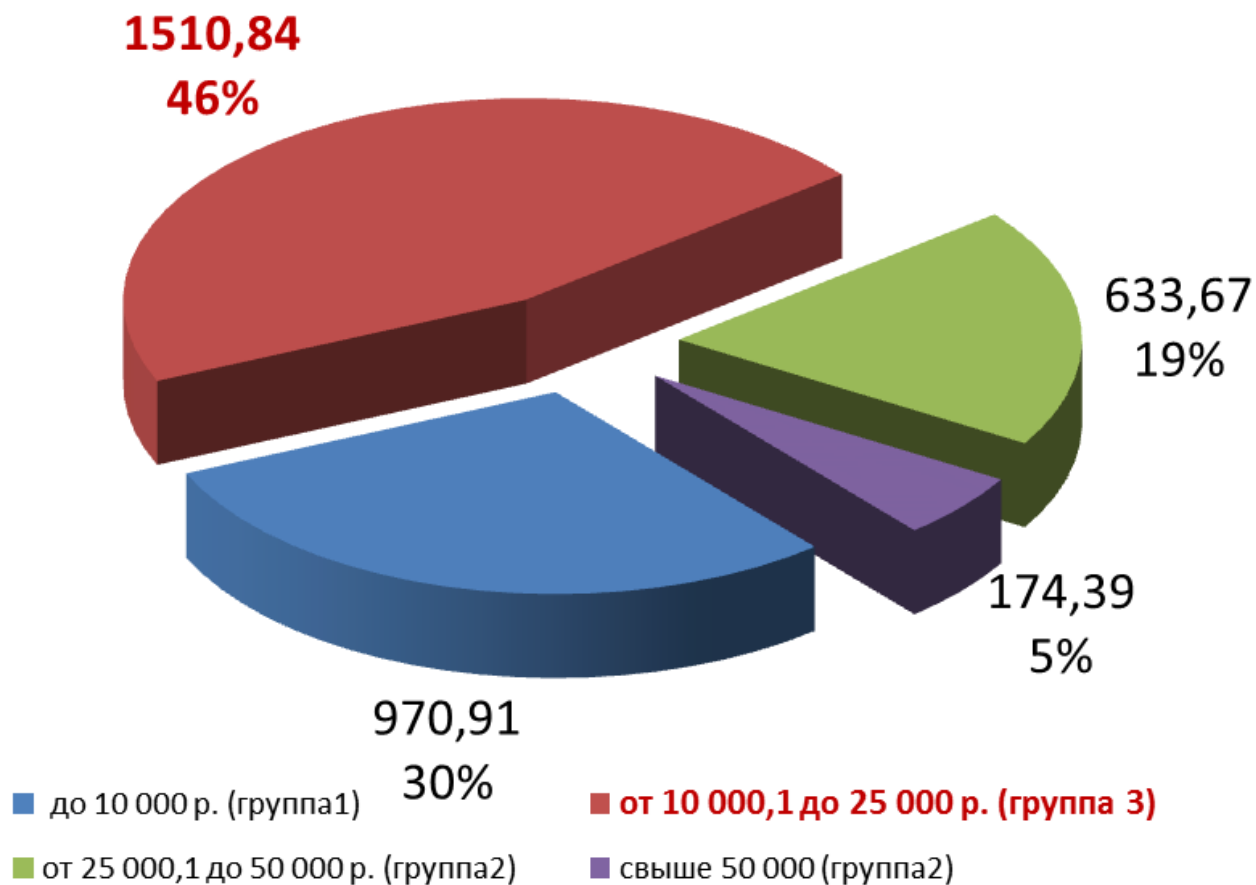
Покупатели жилья за свои и заемные коммерческие деньги.

Группа 3. Льготлируемые покупатели.

Потенциальные покупатели, которые с небольшой помощью из вне готовы стать практически рыночными.

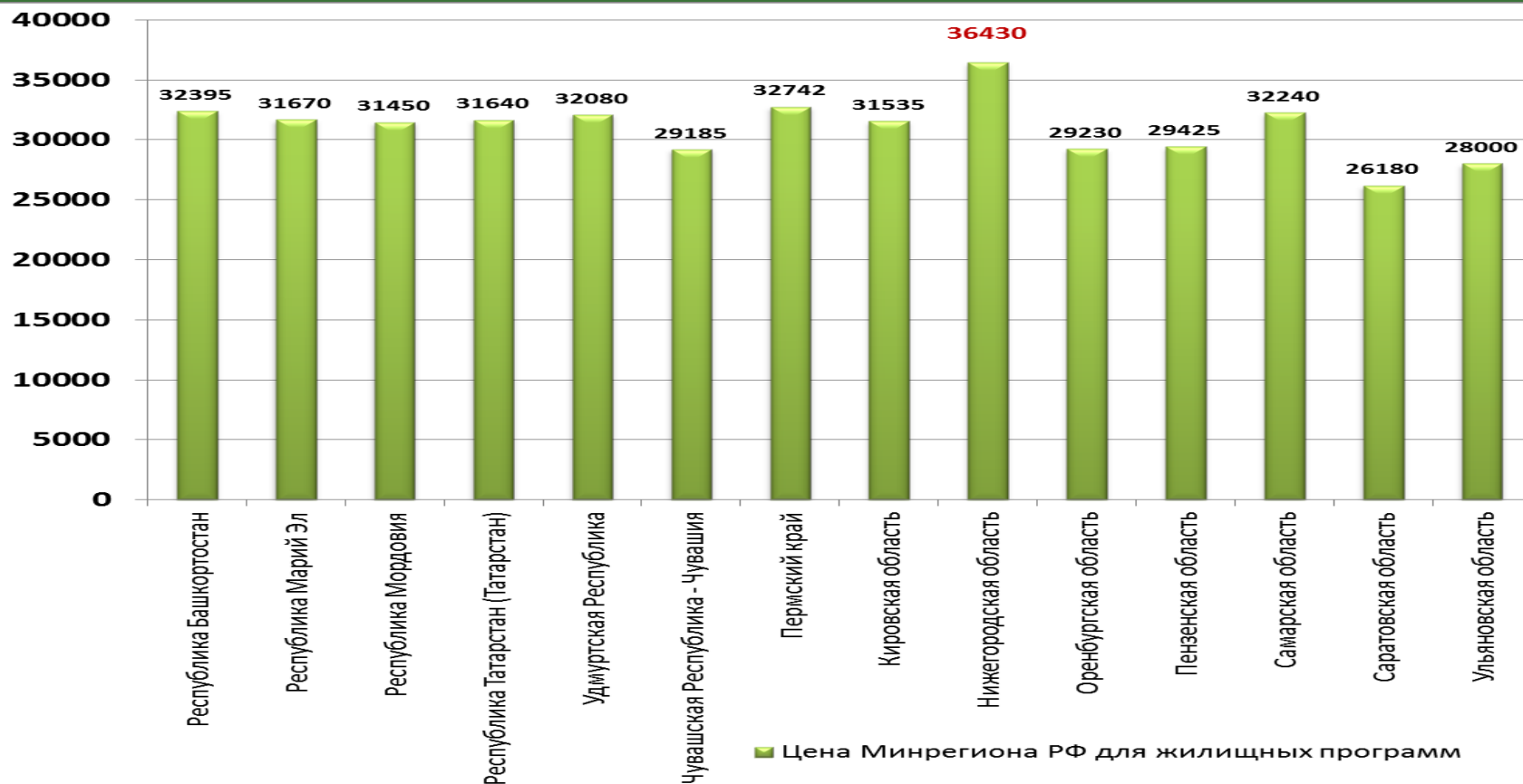
Распределение покупателей жилья по группам, тыс. чел.

Потенциальные покупатели жилья в зависимости от уровня дохода



Ценообразование при покупке жилья для участников Государственных программ, руб/кв.м

Для группы 1 стоимость одного кв. метра жилья определяется в соответствии с Приказом МИНИСТЕРСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РФ от 27 февраля 2014 года N 67/пр. Из-за того что платежеспособность населения изменялась по – своему и рынок строительства жилья развивался по – разному.



Ценообразование при покупке жилья рыночной группой покупателей

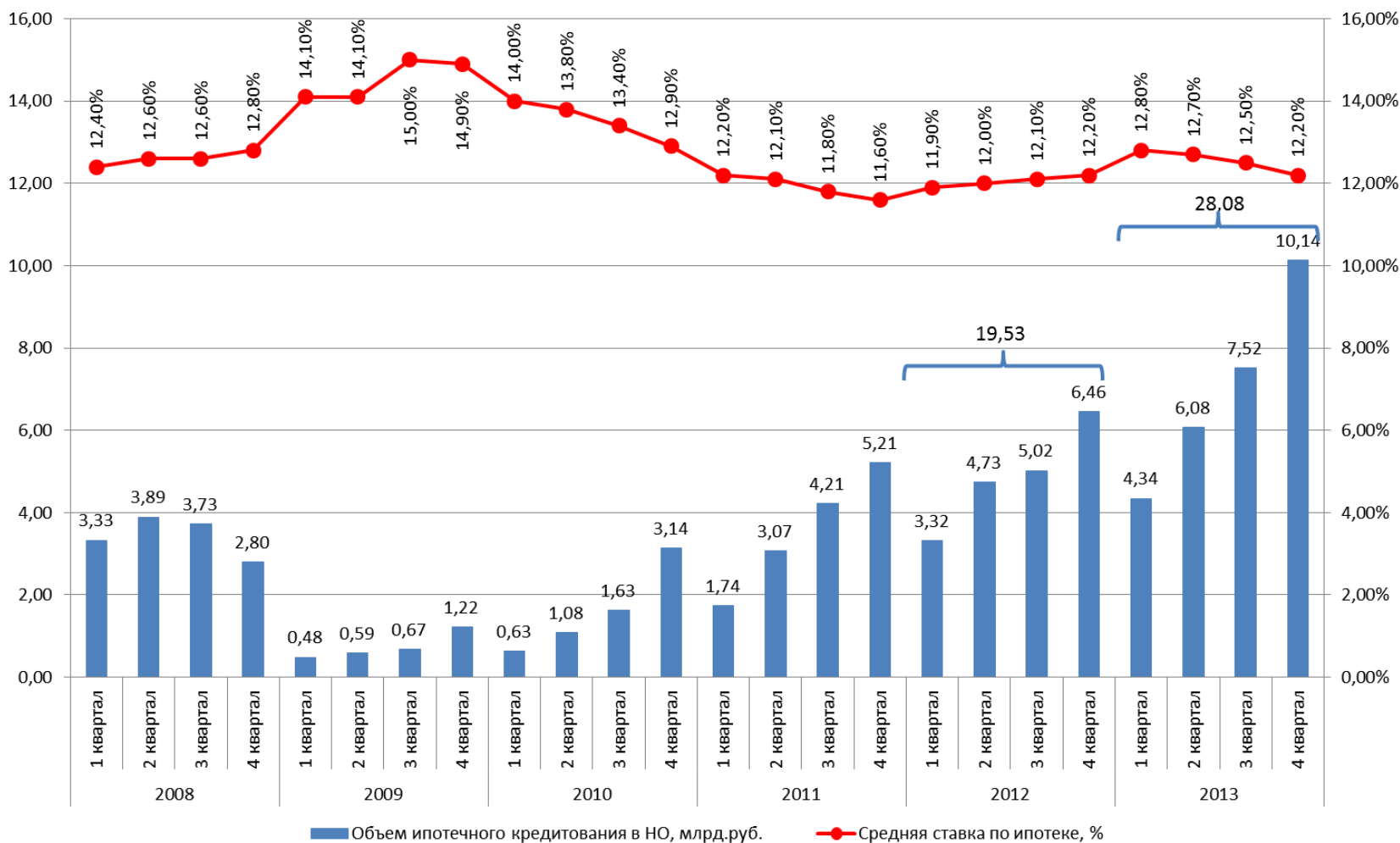
Рыночная группа покупателей участвует в покупке жилья на открытом рынке и для повышения своей платежеспособности используют коммерческие жилищные и ипотечные кредиты.

Для развития ипотечного кредитования и стимулирования жилищного строительства Правительством РФ было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК).

ГП НО «НИКА» является региональным оператором АИЖК в Нижегородской области и помогает гражданам улучшить свои жилищные условия. Ежегодно предприятием выдается ипотечных кредитов на сумму около 1 млрд. р.

Объем выданных ипотечных кредитов в Нижегородской области, млрд. руб./квартал

Объем ипотечного кредитования в Нижегородской Области



Реализуемые ГП НО «НИКА» программы ипотечного кредитования на вторичном рынке жилья

Ипотечные программы ГП НО «НИКА» на вторичку:



Стандартный ипотечный кредит.
Ставка от 8,9% до 11,6% на 30 лет.



«Военная ипотека» - это кредит на приобретение квартир для участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.



«Материнский капитал» - это выгодные условия кредитования для владельцев средствами материнского (семейного) капитала. Ставка от 7,4% до 11,4% на 30 лет



«Корпоративная ипотека» предприятия имеют право направлять средства на возмещение затрат работников по уплате процентов по ипотечным кредитам на приобретение и строительство жилья.



«Молодые ученые» приобретение жилья на первичном и вторичном рынке с льготными условиями кредитования.



«Социальная ипотека» обеспечение жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Программы ГП НО «НИКА» направленные на кредитование строительства жилья

Ипотечные программы ГП НО «НИКА» на первичку:



«Новостройка» - кредитование граждан на приобретение строящегося жилья в новостройках по ставке от 7,9% до 11% на 30 лет



«Молодые учителя» приобретение жилья на первичном и вторичном рынке с льготными условиями кредитования.



«Малоэтажное жилье» - кредитование граждан на приобретение строящегося малоэтажного жилого дома. Ставка от 7,9% до 11% на 30 лет.



«Арендное жильё» предприятия имеют возможность обеспечить жильем новые кадры арендным жильем за счет средств ОАО «АИЖК» с обеспечением загрузки данных «Доходных домов».



«Социальный ипотечный продукт»
Кредитование определенных категорий граждан сроком не менее 10 лет, под ставку 11,6% на этапе строительства и после окончания строительства -10,6%.



«Бюджетная ипотека»
обеспечение жильем граждан, работающих в бюджетной сфере и нуждающиеся в улучшение жилищных условий

Новые реализуемые ГП НО «НИКА» программы ипотечного кредитования

Государственная программа «Социальная ипотека»

Целевая аудитория:

Молодые семьи до 35 лет, имеющие 1 и более детей;

Граждане - получатели материнского капитала;

Граждане, имеющие 3 и более детей;

Работники государственных и муниципальных организаций сферы науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости, физической культуры и спорта;

Работники оборонно-промышленного комплекса и градообразующих предприятий

Военнослужащие - участники накопительно-ипотечной системы;

Работники федеральных и муниципальных органов государственной власти;

Участники государственных программ - получатели субсидий на приобретения жилья;

Проживающие в аварийном и подлежащем сносу жилье;

Состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

Ветераны боевых действий;

Участники программы «Жилье для российской семьи»;

Процентная ставка:

Первоначальный взнос более 30% стоимости жилья – 10,6%

Первоначальный взнос от 10 % стоимости жилья – 11,1%



Ценообразование при покупке жилья льготируемой группой покупателей

Так как региональные власти решают кому именно они будут помогать в решении жилищных вопросов, то и источники финансирования так же определяет регион. Существует два пути:

1. Покупать жилье по аналогии с государственными программами (группа 1), то есть цена за 1 кв.м будет составлять 34 630 руб. в соответствии с требованиями Минрегионразвития РФ;
2. Покупать жилье по рыночным ценам, как это делает группа 2.

Но есть и третий путь – это стимулирование приобретения жилья на этапе строительства по фиксированной цене.

Предложения для повышения платежеспособности льготируемой группы

Для повышения платежеспособности граждан предлагаются следующие ипотечные программы:

Наименование программы	Источник дополнительного финансирования
Бюджетная ипотека	Областной бюджет
Корпоративная ипотека, Арендное жильё	Средства предприятий
Ипотека для Молодых ученых и учителей	Средства Федерального и областного бюджетов
Молодые специалисты	Средства Областного и Муниципального бюджетов

Эти программы помогут гражданам улучшить жилищные условия путем строительства нового жилья по фиксированной цене, а не путем покупки жилья на вторичном рынке.

Бюджетная ипотека

Цель программы:

- повышение качества и условий жизни работников учреждений сферы здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта на территории Нижегородской области

Задача программы:

- обеспечение доступным и качественным жильём работников учреждений сферы здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта на территории Нижегородской области.

Условия программы

Социальная поддержка предоставляется работникам бюджетной сферы в форме:

- а) разовой выплаты на начальном этапе на расходы, связанные с началом строительства в размере **10% от стоимости жилого помещения;**
- б) ежемесячной социальной выплаты на **компенсацию процентов в размере 10% годовых,** но не более фактической ставки установленной для участника в кредитном договоре (договоре займа) по ипотечному жилищному кредиту (займу), предоставляемой не более 120 месяцев.

Организационная схема по льготированной ипотеке (Бюджетная ипотека)



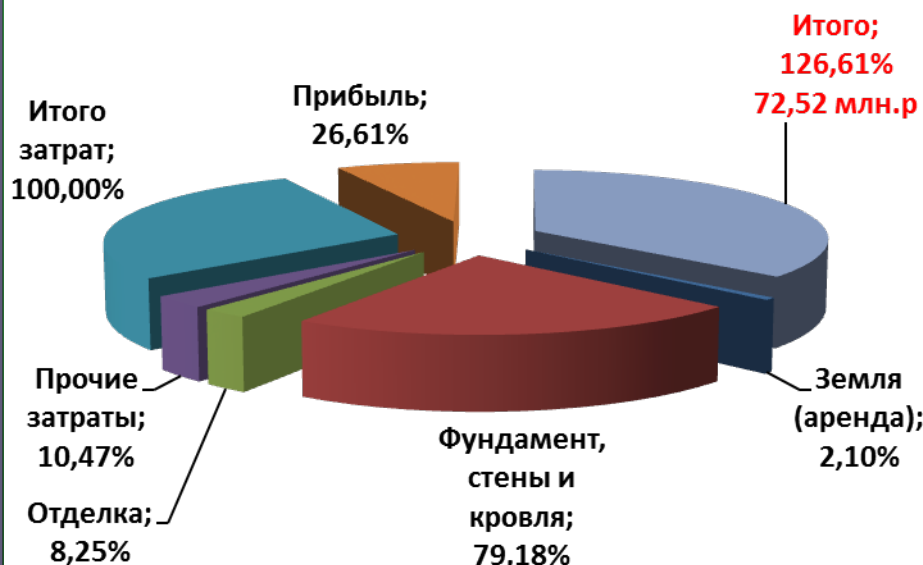
Итоги реализации первых двух лет программы «Бюджетная ипотека»

1. Приняло участие 397 семей (170 в 2012 г. и 227 в 2013 г.) из 21 района Нижегородской области
2. Средняя ставка по кредиту-10,32%
3. Средний срок кредитования-163 мес.
4. Средний размер кредита 1290 тыс.р.(75 % от стоимости жилья)
5. Средний размер единовременной компенсации из бюджета 169 тыс.р. (9,8% от стоимости жилья)
6. **Средняя стоимость строительства 1 кв. метра жилья составила:**
в 2012 г. - 29,954 тыс. руб. (при этом цена Минрегиона РФ в 2012г. составляла-33,75т.р.)
в 2013 г. – 32,186 тыс. руб. (при этом цена Минрегиона РФ в 2013г. составляла-34,63т.р.)
7. **Потребность составляет более 1000 семей** (в программе заложено средств на 243 семьи в 2014г.).

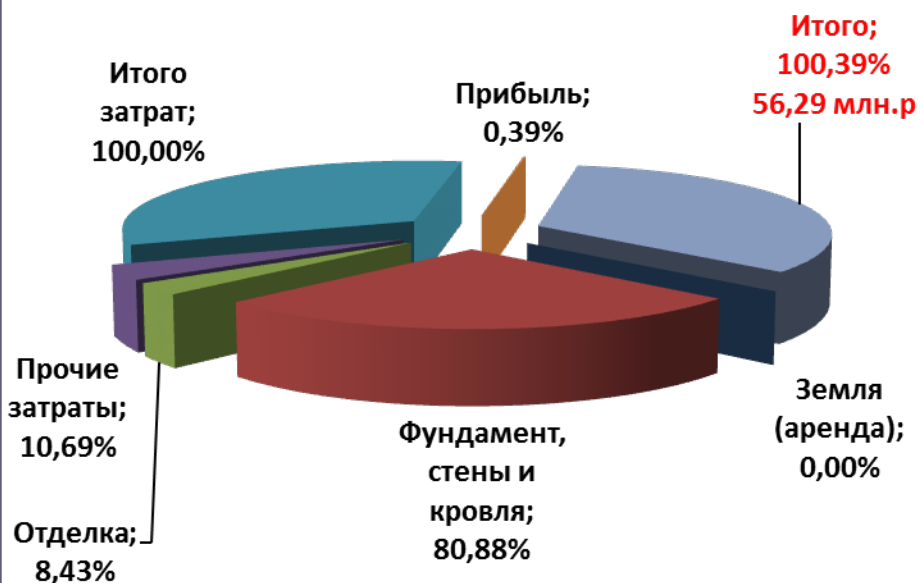
№ п/п	Муниципальный район (городской округ)	Количество Участников
1	Арзамасский городской округ	97
2	Балахнинский район	35
3	Борский городской округ	39
4	Большемурашкинский район	2
5	Бутурлинский район	6
6	Вознесенский район	2
7	Володарский район	1
8	Выксунский городской округ	28
9	Городецкий район	70
10	Дальнеконстантиновский район	2
11	Ковернинский район	7
12	Кулебакский район	5
13	Лысковский район	5
14	Нижний Новгород	57
15	Павловский район	10
16	Починковский район	11
17	Семеновский городской округ	9
18	Сокольский район	6
19	Спасский район	1
20	Шатковский район	4
21	Чкаловский район	0
Итого:		397

Сравнение структур стоимости строительства жилья в Нижегородской области при реализации программ

Структура затрат при обычных программах



Структура затрат при Бюджетной ипотеке



Структура цены 39 кв. ж/д в г.Арзамас, тыс. руб.	Обычные программы	Бюджетная ипотека	Экономия
Земля (аренда)	1 200	-	1 200
Фундамент, стены и кровля	45 354	45 354	-
Отделка	4 727	4 727	-
Прочие затраты	5 996	5 996	-
Итого затрат	57 277	56 077	1 200
Прибыль	15 240	218	15 022
Итого	72 517	56 295	16 222

Эффект от реализации новых жилищных программ с помощью ипотечных программ ОАО «АИЖК»

Предлагаемые новые жилищные программы помогут сократить запланированные расходы бюджета. Будет построено запланированное количество жилья, но по более низким ценам (на 11,25% дешевле), что приведет к экономии бюджетных средств и к положительному социальному эффекту.

Участники льготной ипотеки могут занимать до 45,92% рынка жилья Нижегородской области, что будет способствовать увеличению объемов ввода жилья стабильными темпами.

Таким образом, чем больше доля строящегося жилья по предложенным льготным ипотечным программам в регионе, тем больше влияния у региональной власти на рыночную стоимость жилья.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Контакты:

Государственное предприятие
Нижегородской области

«Нижегородский ипотечный корпоративный альянс»
(ГП НО «НИКА»)

г.Н.Новгород, ул. Б.Покровская 62/5

т.(831) 433-69-10

e-mail: ipoteka@ipotekann.ru

www.ipotekann.ru , ипотекаНН.рф