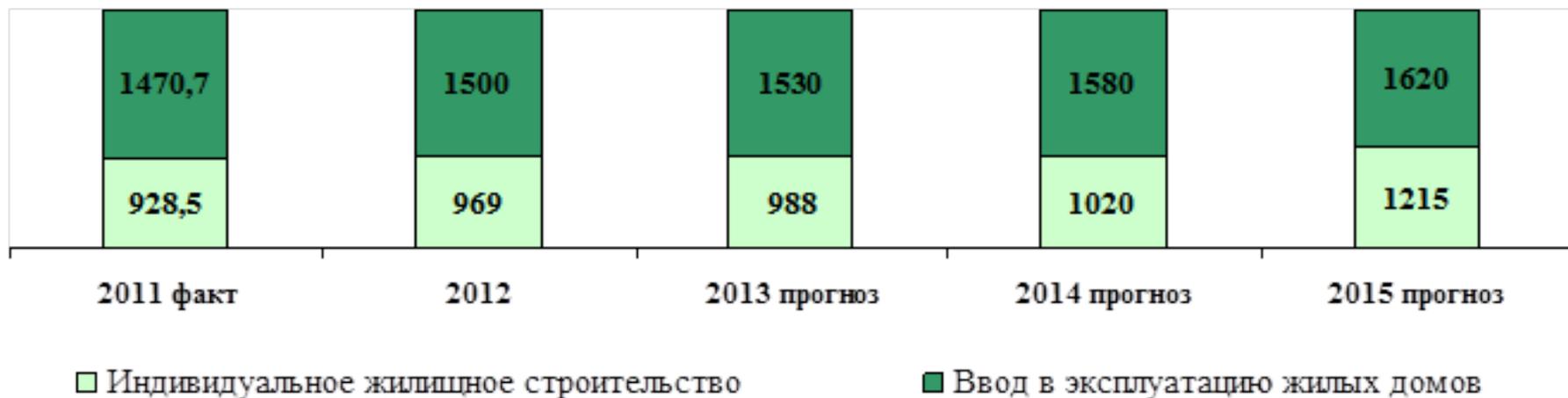


Доклад на тему:

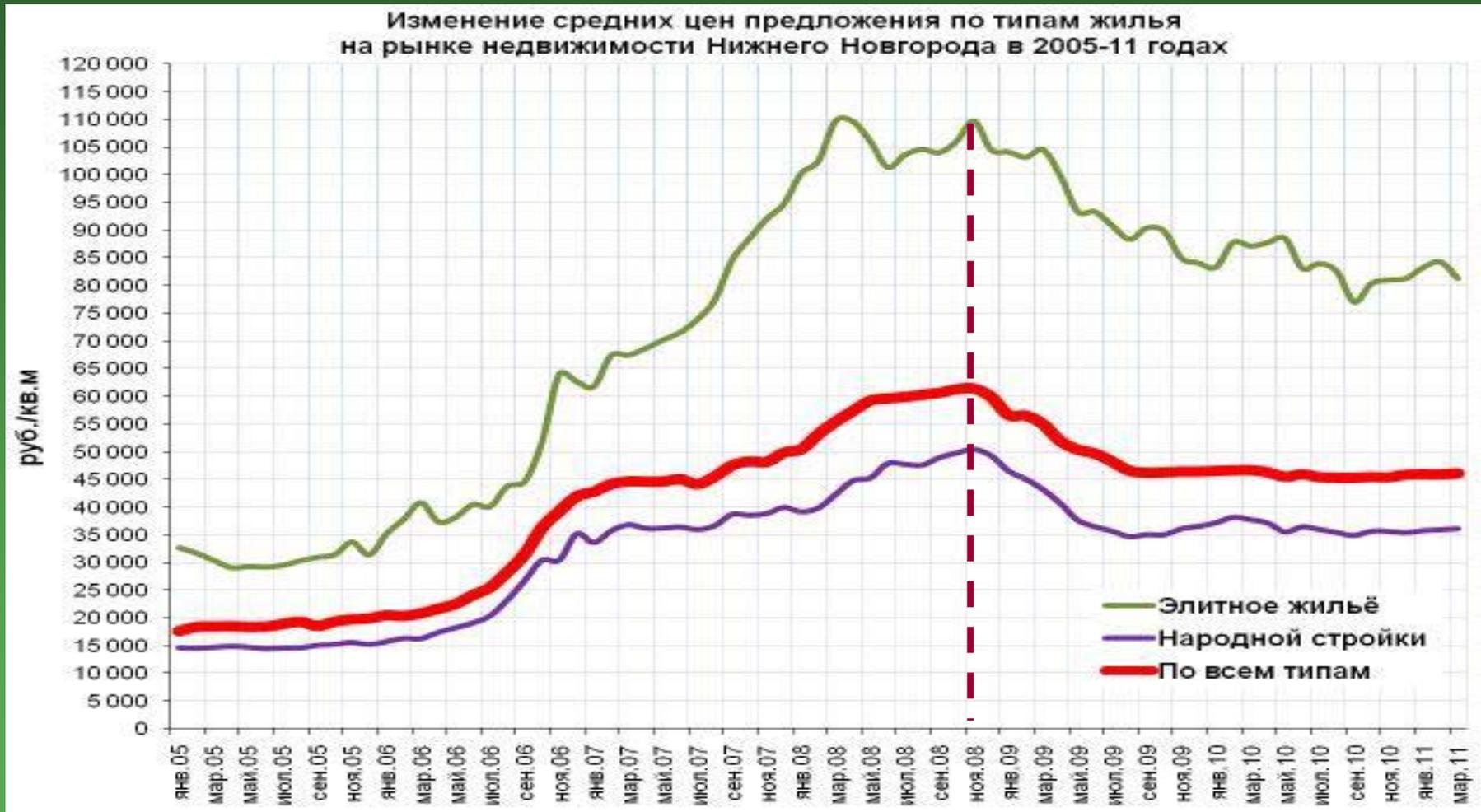
**«Ипотечные инновации в
строительстве жилья
Нижегородской области»**

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

Прогноз темпов ввода жилья до 2015 г, тыс. кв. м



Изменение цен на жилье на примере г. Нижний Новгород



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.

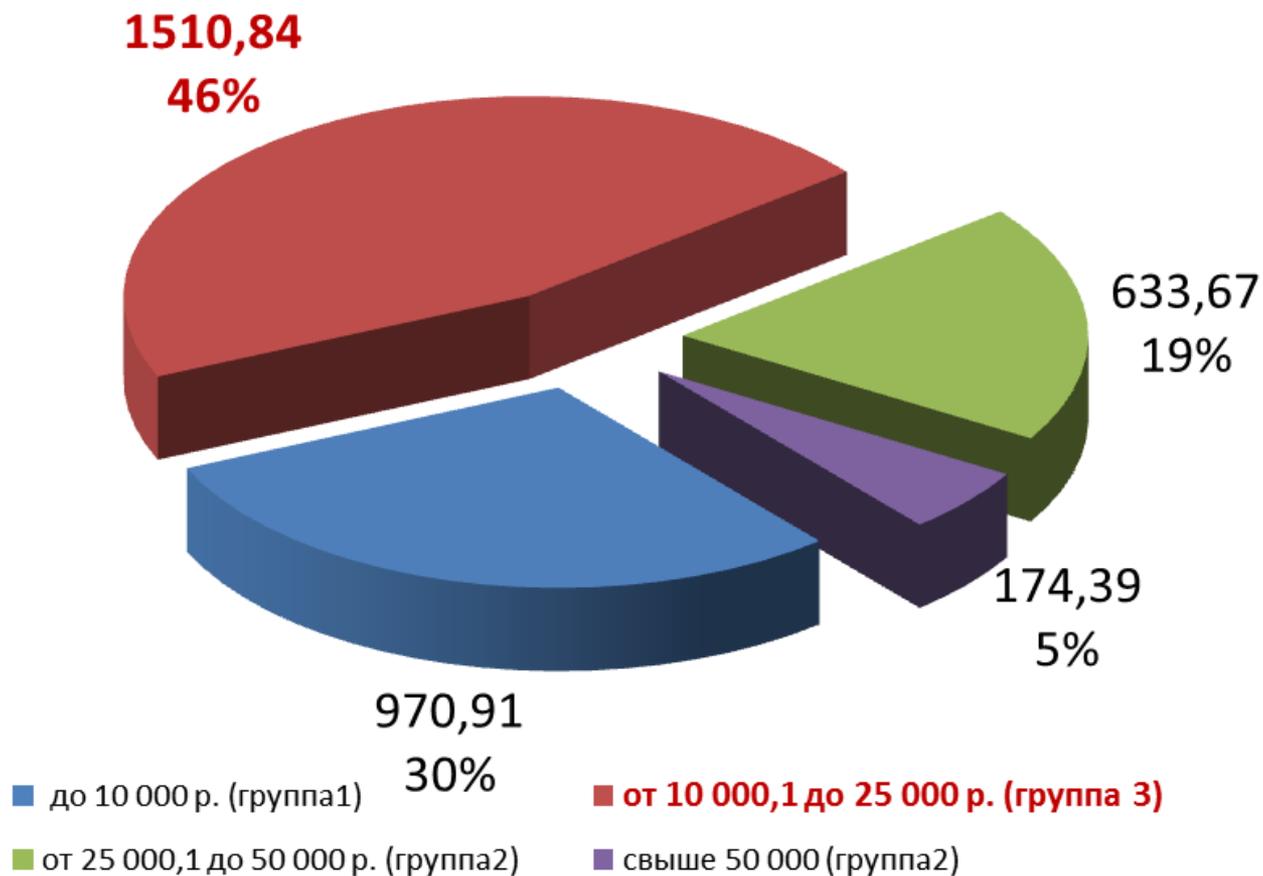
Покупатели жилья за свои и заемные коммерческие деньги.

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 9 декабря 2011 г. N 562. Из-за того что платежеспособность населения изменялась по – своему и рынок строительства жилья развивался по – разному.



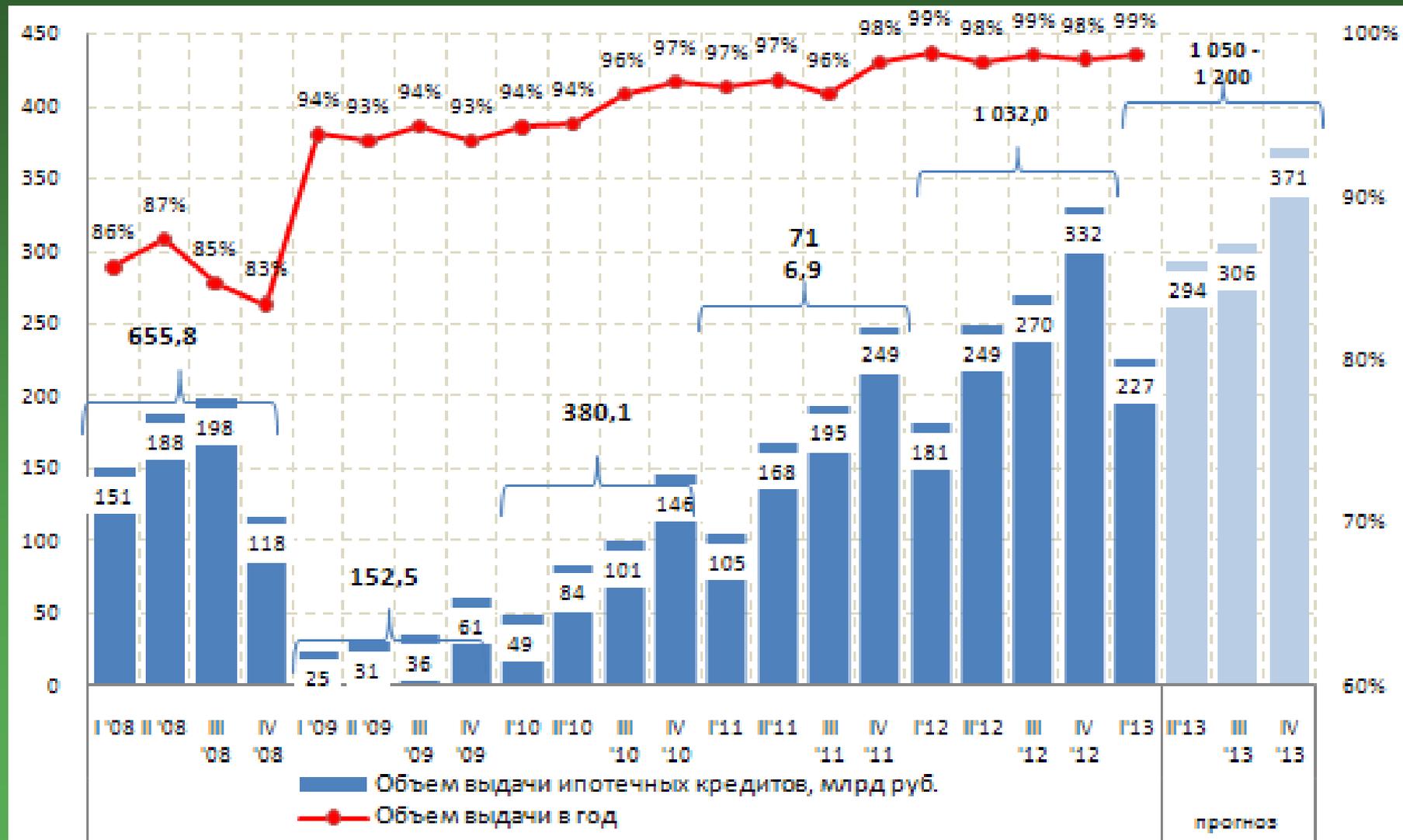
Ценообразование при покупке жилья рыночной группой покупателей

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. В 2012 г. было выдано ипотечных кредитов на сумму 1,2 млрд. рублей.

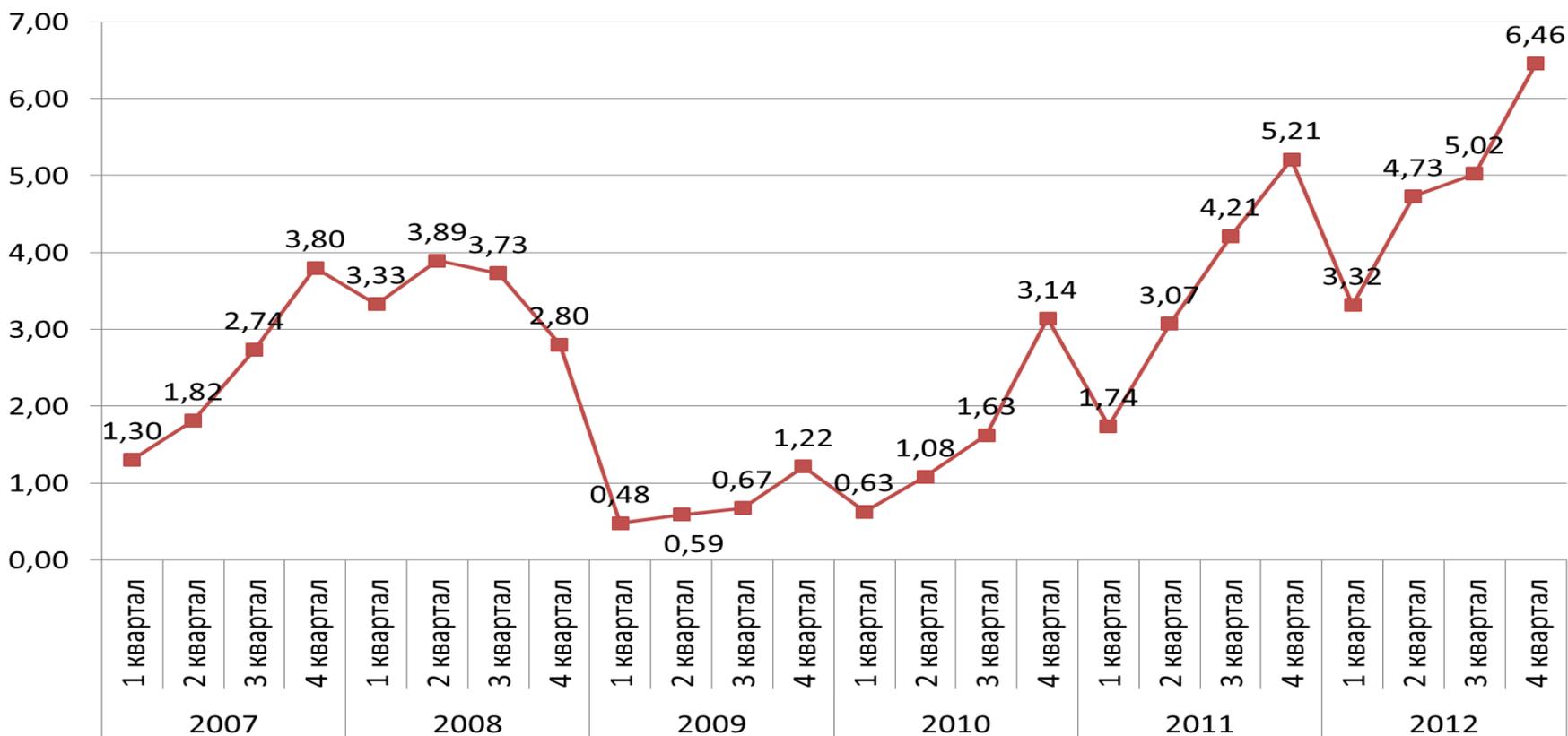
Объем выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд. руб./квартал



Объемы ипотечного кредитования в Нижегородской области, млрд. руб

По данным Главного управления Центрального банка РФ по Нижегородской области за 2012 г. региональными банками Нижегородской области выдано 15,8 тысячи ипотечных (жилищных) кредитов на сумму 19,53 млрд. рублей, что в 1,37 раза больше, чем за 2011 год.

Объем ипотечного кредитования в Нижегородской области по кварталам



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».



«Стимул» Кредитование застройщиков сроком до 2 лет, под ставки устанавливаемые Банком и АИЖК. Необходима гарантия сбыта жилья.



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

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 33 750 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,	Средства предприятий
Ипотека для Молодых ученых и учителей,	Средства Федерального и областного бюджетов
Ипотека для семей с двумя детьми и для многодетных семей.	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.

Участники 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)



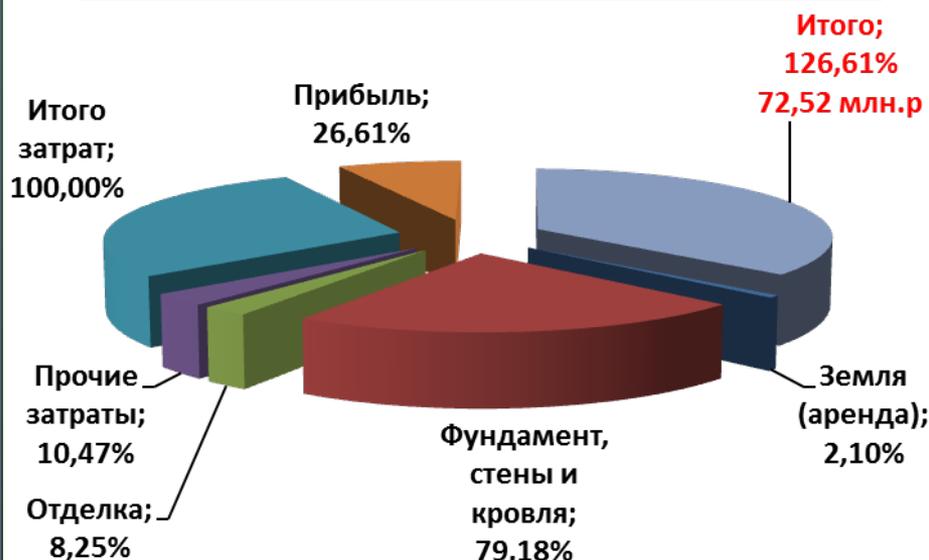
Итоги первого года реализации программы «Бюджетная ипотека»

1. Приняло участие 170 семей из 13 районов Нижегородской области
2. Средняя ставка 10,32%
3. Средний срок кредитования 163 мес.
4. Всего строится 9747 кв.м.
- 5. Средняя стоимость 1 кв. метра жилья составила 29,954 тыс. руб. (по госпрограммам средняя цена составила 33,75 тыс. руб.)**
6. Средний размер кредита 1 286,4 тыс. р (74,90%)
7. Средний размер единовременной компенсации из бюджета 167,8 тыс.р (9,77%).

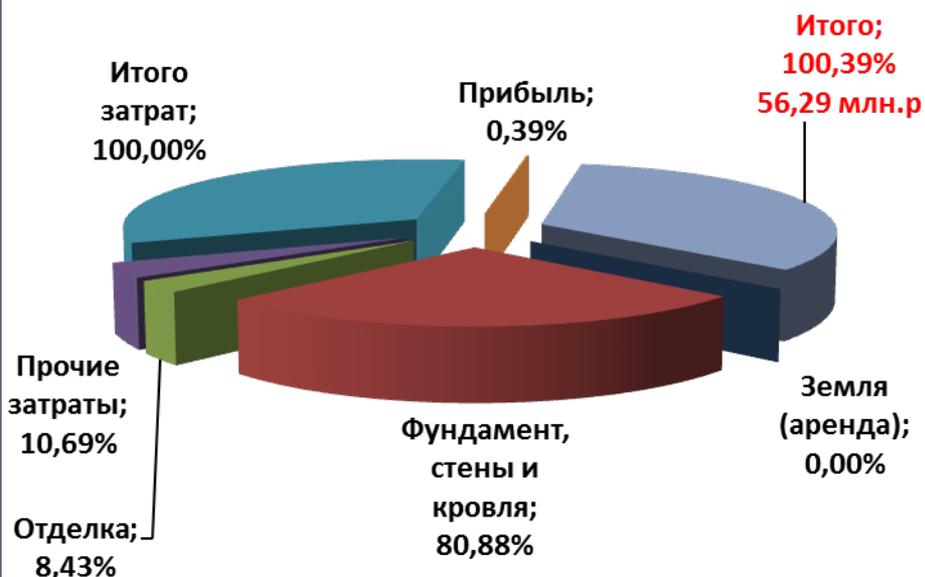
№ п/п	Муниципальный район (городской округ)	Количество Участников	Жилые объекты	
			Индивид жс	квартира
1	Арзамасский городской округ	39		39
2	Балахнинский район	18		18
3	Борский городской округ	22	22	
4	Бутурлинский район	6	6	
5	Вознесенский район	1	1	
6	Выксунский городской округ	7	7	
7	Городецкий район	48	39	9
8	Кулебакский район	5	5	
9	Починковский район	7	7	
10	Семеновский городской округ	9	4	5
11	Сокольский район	6	6	
12	Спасский район	1	1	
13	Шатковский район	1	1	
Итого:		170	99	71

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.Армазас, 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

Планируемые объемы финансирования всех жилищных программ в Нижегородской области

Целевые программы (подпрограммы федеральных целевых программ), региональные программы, мероприятия	Оценка расходов (тыс.руб.), годы									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Стимулирование развития жилищного строительства в Нижегородской области на 2011- 2015	4 326 663	2 946 249	1 803 243	1 683 392	1 331 354	1 129 898	970 806	830 242	741 532	
ОЦП "Обеспечение малоэтажным жильём работников учреждений сферы здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта в Нижегородской области на 2021- 2024 годы с использованием ипотечного кредитования" (Бюджетная ипотека)	36 000	118 335	182 706	162 699	149 530	134 972	118 888	101 110	81 491	
ОЦП "Обеспечение жильем молодых учителей общеобразовательных учреждений Нижегородской области с использованием ипотечного кредита на 2012-2014 годы	28 245	28 245	37 660	0	0	0	0	0	0	
Итого	4 390 909	3 092 829	2 023 610	1 846 091	1 480 884	1 264 870	1 089 694	931 352	823 023	

Экономические расчеты

Инновационный подход позволяет сэкономить до 24,16% от всех затрат на строительство по отдельным проектам. В целом по Нижегородской области экономия составляет 11,25% по программе Бюджетная ипотека.

Данная экономия может быть направлена на увеличение количества участников программы, что приведет к увеличению строящегося жилья, или на сокращение расходов, что приведет к повышению эффективности использования бюджетных средств.

Виды затрат	Стандартный подход	Инновационный подход (Бюджетная ипотека)	Экономия	
			колличес- тво	%
Объем строительства по одному проекту, кв.м.	2 149	2 149	-	
Затраты на строительство по одному проекту, т.р.	57 277	56 077	1 200	2,10%
Прибыль застройщика, т.р.	15 240	218	15 022	98,57%
Итого затраты на строительство по одному проекту, т.р.	72 517	56 295	16 222	22,37%
Итого расходы бюджета по одному проекту, %	10,00%	9,77%		2,30%
Итого расходы бюджета по одному проекту, т.р.	7 252	5 500	1 752	24,16%
Количество участников в одном проекте, чел.	39	39	-	
Расходы бюджета на одного участника в проекте, т.р.	186	141	45	24,16%
Средняя стоимость строительства 1 кв. м. по все программе, т.р.	33 750	29 954	3 796	11,25%
Итого расходы бюджета по всей программе "Бюджетная ип	28 730	25 499	3 231	11,25%
Прогноз затрат на 2013 г.				
Объем строительства по программе "Бюджетная ипотека", кв.м.	14 334	15 946	(1 612)	-11,25%
Расходы бюджета по программе "Бюджетная ипотека" в 2013 г., т.р.	42 882	38 059	4 823	11,25%
Количество участников по программе "Бюджетная ипотека", чел.	250	222	28	11,25%
Расходы бюджета на одного участника, т.р.	172	152	19	11,25%

Эффект от реализации предлагаемых ипотечных инноваций в строительстве жилья

Предлагаемые ипотечные инновации помогут сократить запланированные расходы бюджета на 1,41 млрд. рублей в период с 2013 г. по 2020 г. С учетом ставки дисконтирования расходы бюджета фактически будут еще меньше и чистая приведенная экономия составит 1,06 млрд. рублей.

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. При этом цена на жилье не будет резко меняться, так как рынок спроса будет стабилен.

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

Расходы бюджета по всем жилищным программам	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Итого с 2013 по 2020 г.г.
Расходы без льготной ипотеки, млрд.р.	4,39	3,09	2,02	1,85	1,48	1,26	1,09	0,93	0,82	12,55
Расходы с льготной ипотекой, млрд.р.	4,39	2,74	1,80	1,64	1,31	1,12	0,97	0,83	0,73	11,14
Экономия затрат бюджета, млрд.р.	0,00	0,35	0,23	0,21	0,17	0,14	0,12	0,10	0,09	1,41
Приведенная экономия затрат бюджета, млрд.р.	0,00	0,32	0,19	0,16	0,12	0,09	0,07	0,06	0,05	1,06

Спасибо за внимание!