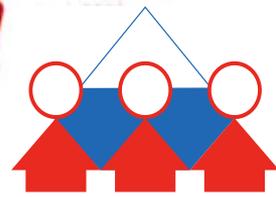


# *Инновации на рынке ипотеки*



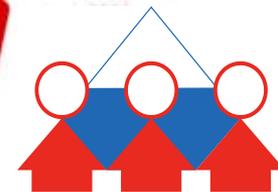
Октябрь 2013

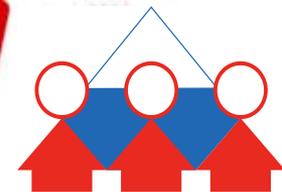
Агентство по ипотечному жилищному кредитованию



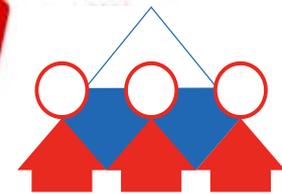
-  Повышение доступности ипотеки за счет опережающего роста доходов над ростом цен на жилье, а также за счет накопления рисков в системе
-  Снижение конкуренции на рынке
-  Повышение рискованности кредитования

# Продуктовые предпочтения заемщиков





	Рыночные продукты	Социальные продукты
Особенности программ	Большая гибкость, дифференциация условий	Индивидуальный подход к каждой категории
Дополнительные преимущества	% ставка, надежность/прозрачность, страховая защита	Универсальный учет субсидий
Доля на рынке	Около 4%	Более 50%
Новации продуктов	Индивидуальные возможности для каждого заемщика: <ul style="list-style-type: none"><li>• выбор срока фиксации ставки</li><li>• выбор формы страховой защиты</li><li>• выбор предмета залога</li><li>• учет любой субсидии</li></ul>	Проработка вопроса унификации условий предоставления субсидий для различных категорий заемщиков, в т.ч. на возвратной основе. Выгоды для: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>заемщика</b> –повышение доступности жилья на 20%</li><li>• <b>кредитора</b> – возможность секьюритизации рыночного кредита</li><li>• <b>бюджета</b> – возможность выдачи новых субсидий за счет их возвратности</li></ul>



## ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ ПРОДУКТА

- упрощение порядка проведения альтернативных сделок на рынке жилой недвижимости с использованием средств ипотечного кредита (займа)

## ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

- собственники жилья

## ОСНОВНАЯ ИННОВАЦИЯ ПРОДУКТА

- кредит до 2 лет на приобретение нового жилья под залог имеющегося жилья, предусматривающий его продажу и единовременное погашение кредита
- позволяет учесть в качестве первоначального взноса стоимость имеющегося жилья по любой из стандартных ипотечных программ АИЖК

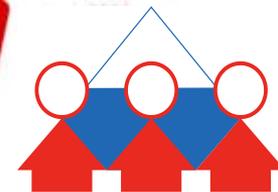
## КАТЕГОРИЯ ПРОДУКТА

- рыночный

Агентством заключено 6 договоров купли-продажи на поставку закладных по продукту «Переезд» с партнерами, работающими в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, общая сумма договоров составила 123 млн. руб.



# Схема реализации программы «Переезд»



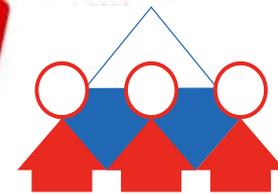
Имеющееся  
жилье  
стоимостью  
**3 млн.руб.**



**Кредит-1** – кредит (заем) «Переезд» под залог имеющегося жилья  
**Кредит-2** – стандартный кредит (заем) на приобретение нового жилья

Для оплаты первоначального взноса по кредиту-2 также могут быть использованы собственные средства заемщика

Приобретаемое  
жилье  
стоимостью  
**5 млн.руб.**



## ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ ПРОДУКТА

- обеспечение жильем молодых ученых и специалистов, задействованных в наукоемких отраслях

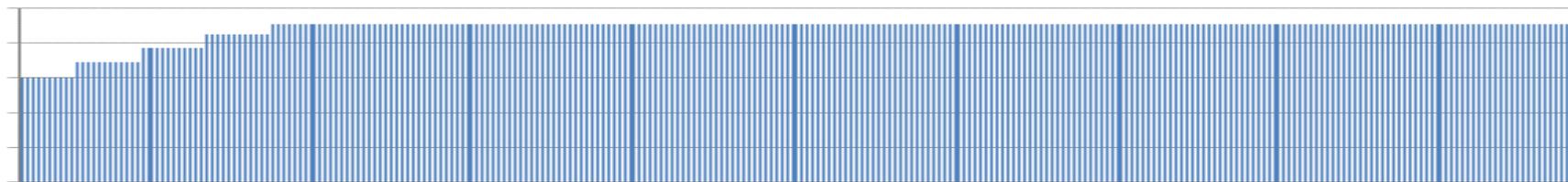
## ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

- молодые ученые и специалисты, занятые в сфере наукоемких технологий и производства высокотехнологической продукции, преподаватели вузов, врачи в возрасте до 35 лет

## ОСНОВНАЯ ИННОВАЦИЯ ПРОДУКТА

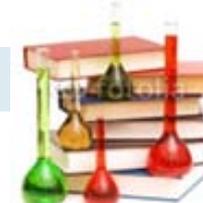
- применена схема растущего платежа. Динамика изменения платежа заемщика зависит от уровня его дохода, возраста. Учет средств субсидий со стороны ФЦП «Жилище», материнского (семейного) капитала, региональных субсидии

## СХЕМА РАСТУЩЕГО ПЛАТЕЖА

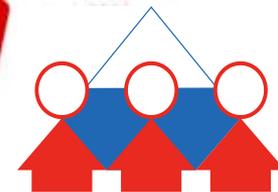


## КАТЕГОРИЯ ПРОДУКТА

- социальный



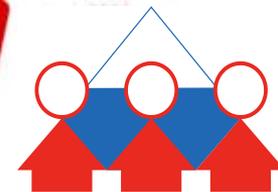
# Зависимость размера платежа по кредиту от возраста заемщика



- ✓ В течение года платежи фиксированные, но ежегодно они изменяются в соответствии с индексом роста платежа
- ✓ Максимальная продолжительность индексаций платежа (количество лет индексаций) по кредиту зависит от возраста заемщика на момент получения кредита:
  - Заемщик в возрасте до 30 лет может выбрать любой вариант индексации (1, 2 или 3 вариант)
  - Заемщик в возрасте до 35 лет может выбрать любой из двух вариантов индексации (2 или 3 вариант)
  - Заемщик в возрасте до 40 лет (доктор наук) может выбрать только один вариант (вариант 3)

Год погашения (i)	Индекс роста ( $k_i$ ) в зависимости от возраста заемщика		
	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
	Возраст 23-30 лет	Возраст 31-35 лет	Возраст 36-40 лет
1	1	1	1
2	1,20	1,17	1,15
3	1,17	1,15	1,12
4	1,15	1,12	1,10
5	1,10	1,10	1,07
6	1,07	1,08	
7	1,07	1,05	
8	1,05	1,05	
9	1,05	1,03	
10	1,05	1,03	
11	1,05		
12	1,03		
13	1,03		
14	1,03		
15	1,03		
<b>Мультипликатор суммы кредита за 15 лет</b>	<b>2,00</b>	<b>1,68</b>	<b>1,43</b>

# Доступность ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области



	Санкт-Петербург	Ленинградская обл.
Стоимость квартиры	4 000 000р.	2 600 000р.
Первоначальный взнос	500 000р.	400 000р.
Срок ипотеки	30 лет	30 лет
Суммы кредита	3 500 000р.	2 200 000р.
Средний доход семьи из 2 чел.	66 350р.	53 534р.

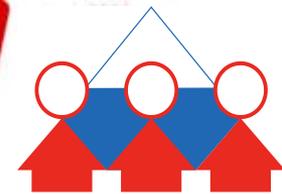
## Расчет размера ежемесячного платежа

Сумма кредита	3 500 000р.	2 200 000р.	Процентная ставка
<b>Молодые ученые (АИЖК)</b>	<b>18 000р.</b>	<b>11 250р.</b>	<b>10,50%</b>
Молодые учителя (АИЖК)	26 912р.	16 916р.	8,50%
Новостройка (АИЖК)	32 278р.	20 289р.	10,60%
Материнский капитал (АИЖК)	35 329р.	22 207р.	11,75%
Стандарт (АИЖК)	36 947р.	23 224р.	12,00%
Рыночный кредит (клиент с улицы)	45 970р.	28 895р.	14,00%
Акция на новостройки (рыночные)	41 140р.	26 067р.	12,00%



- доступные ежемесячные платежи при П/Д=45%

# Научные учреждения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области



Заемщиками по продукту «Молодые ученые» могут быть сотрудники государственных университетов (РАН, РАМН, научных учреждений), а также компаний, входящих в госкорпорации, федеральные агентства и находящиеся в ведении министерств (МЧС, Ростехнологии, Роскосмос, Минобороны, научно-исследовательские институты, находящиеся в ведении Минздравсоцразвития)

Всего в настоящее время поступило более 2000 заявок от молодых ученых, выдано 240 кредитов. Из них в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2013 г. подано 270 заявок из 167 научных учреждений, одобрено 30 кредитов, выдан 21 кредит на 23 млн. руб. (10% от всех выданных кредитов)

Наибольшее количество заявок подано из следующих учреждений:

- ✓ ФГБУ Федеральный центр сердца крови и эндокринологии им. В.А.Алмазова
- ✓ ФГБУ "Петербургский институт ядерной физики им. Б.П.Константинова Национального исследовательского центра «Курчатовский Институт»
- ✓ ФГБУ науки Институт мозга человека им. Н.П.Бехтеревой Российской академии наук

Заемщиками по выданным кредитам стали сотрудники:

- ✓ Санкт-Петербургского Государственного Университета
- ✓ Санкт-Петербургского Государственного Политехнического университета
- ✓ Отделений РАН
- ✓ Национального минерально-сырьевого университета «Горный»