



Доклад на тему:

**«Развитие государственных  
жилищных программ в  
Нижегородской области»**



# ГП НО «Нижегородский ипотечный корпоративный альянс»

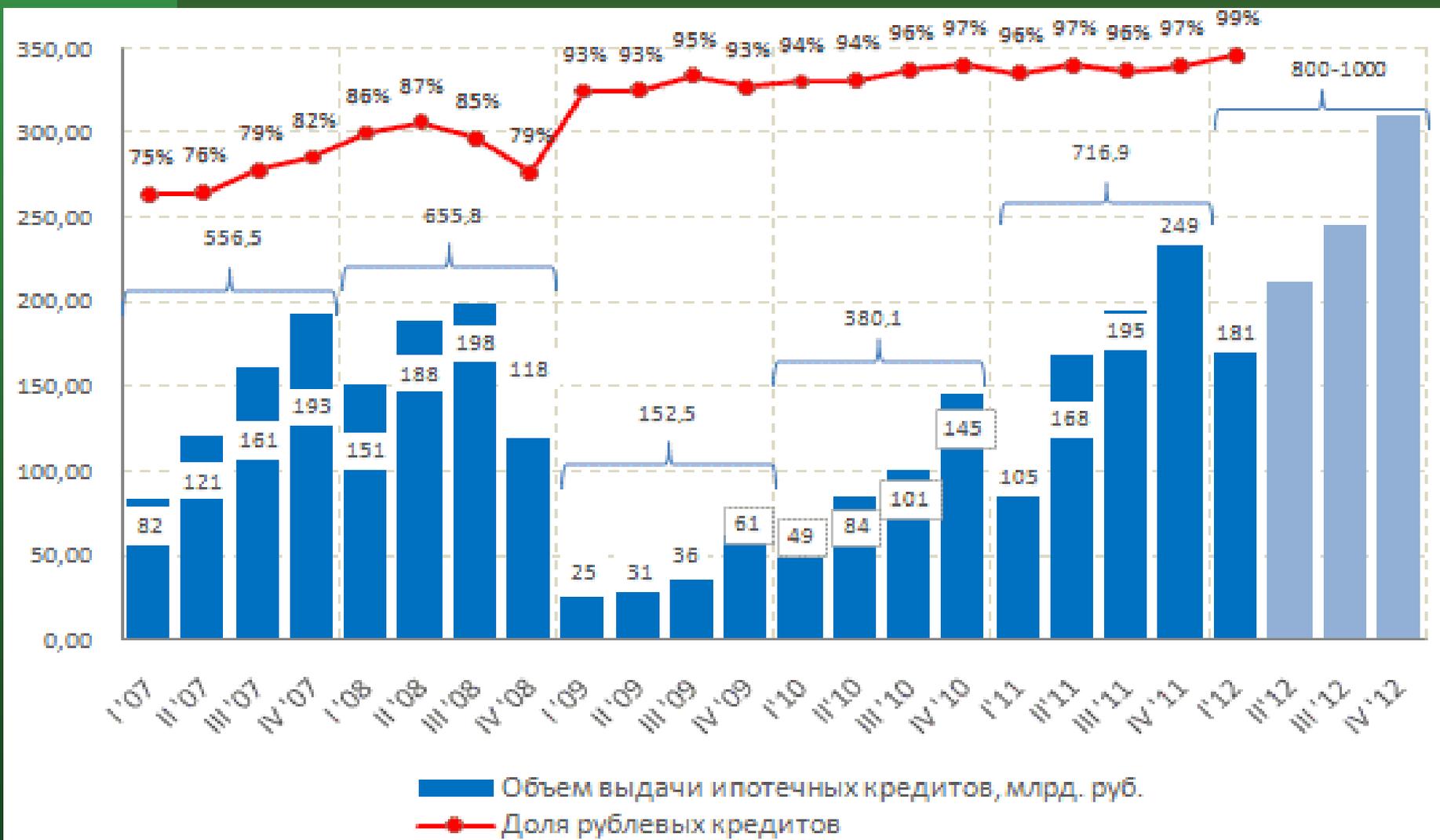
Одной из задач Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» является увеличение объёмов ипотечного жилищного кредитования.

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 реализует программы ипотечного жилищного кредитования.



# ДИНАМИКА ОБЪЕМА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РФ В 2007-2011 г. (млрд. руб.)





# ГП НО «Нижегородский ипотечный корпоративный альянс»

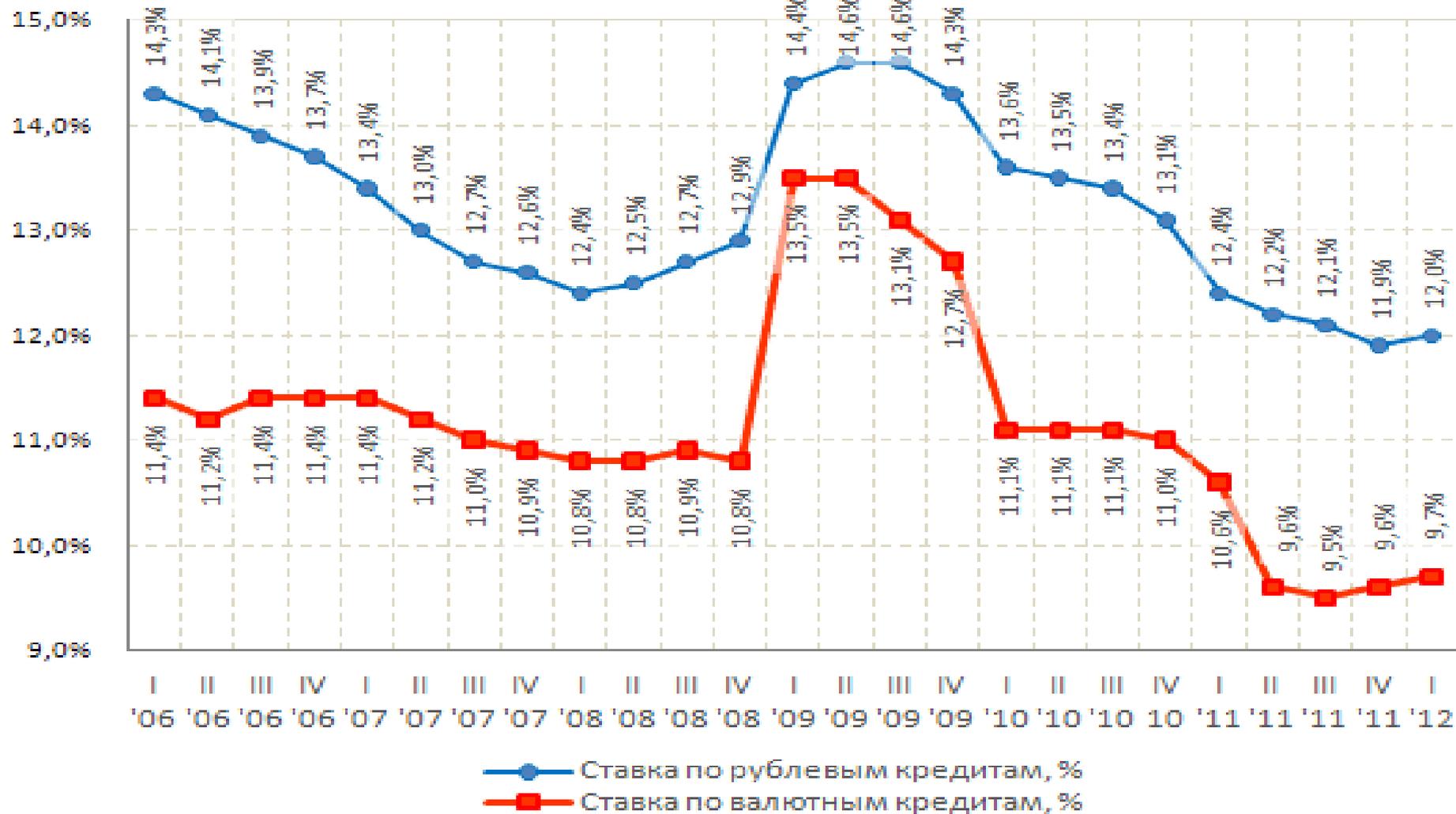
По данным Главного управления Центрального банка РФ по Нижегородской области за 2011 г. региональными банками гражданам Нижегородской области выдано 12,4 тысячи ипотечных (жилищных) кредитов на сумму 14,2 млрд. рублей, что в 2,2 раза больше, чем за 2010 год.

В том числе в рамках реализации ОЦП «Ипотечное жилищное кредитование населения Нижегородской области» региональным оператором - ГП НО «НИКА» было выдано 900 ипотечных жилищных кредитов на сумму 1,03 млрд. рублей.

Среднегодовая процентная ставка по ипотечным (жилищным) кредитам снизилась с 12,9 процентов годовых в 2010 году до 11,7 процентов в 2011 году.

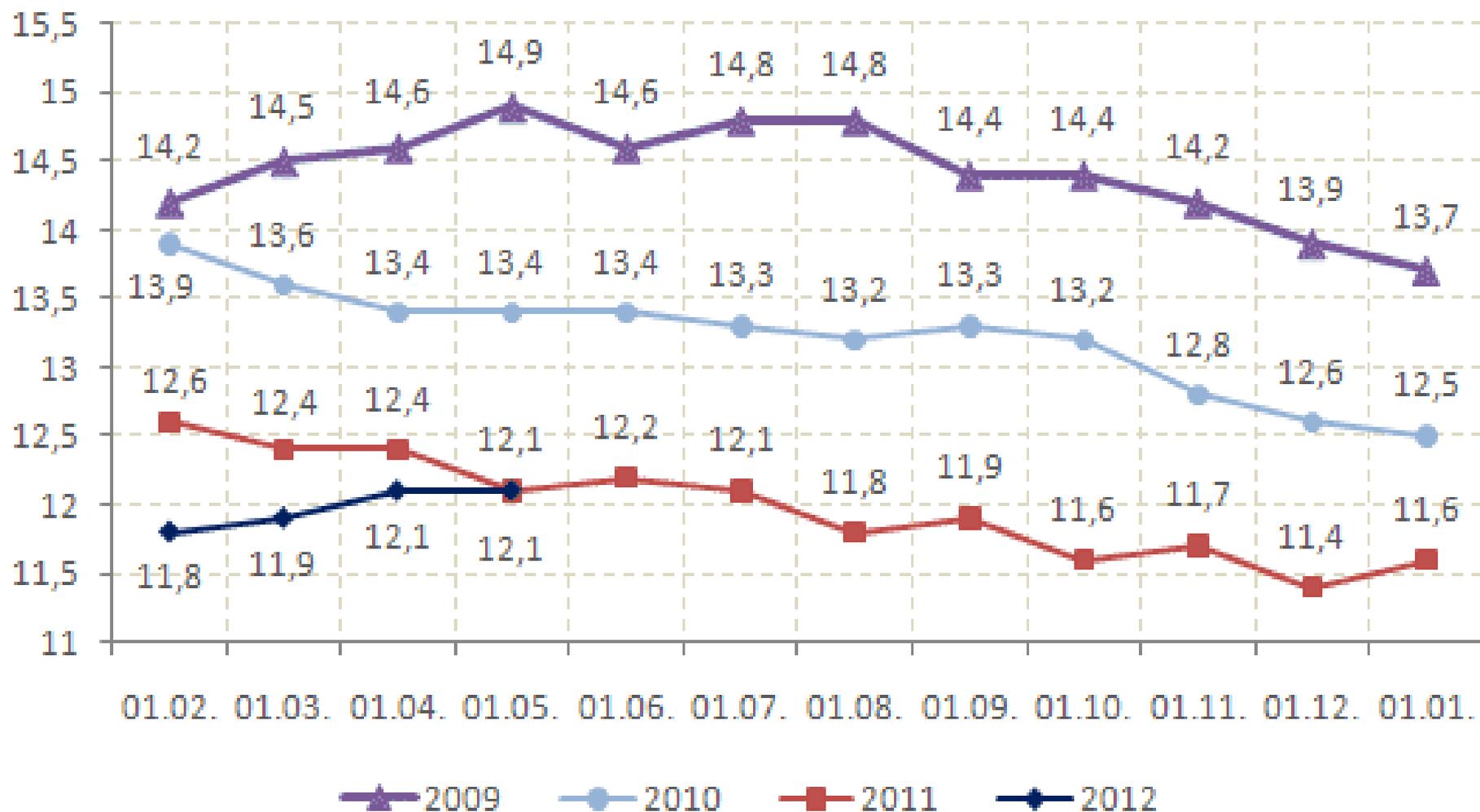


# ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В РФ В 2006-2012 Г. (ПОКВАРТАЛЬНО НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ)



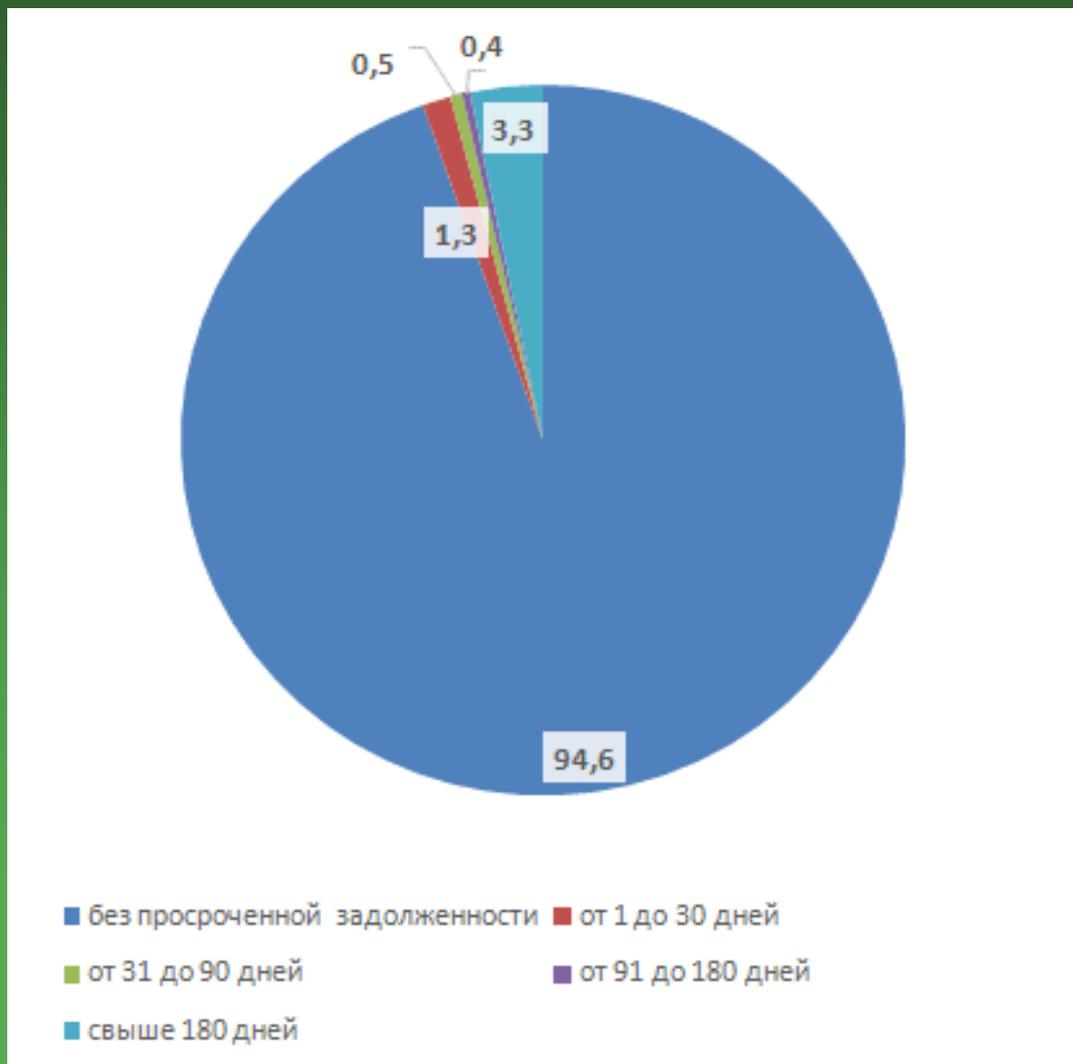


# СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В РУБЛЯХ, ВЫДАННЫХ В ТЕЧЕНИЕ МЕСЯЦА (2009-2012 ГГ.)



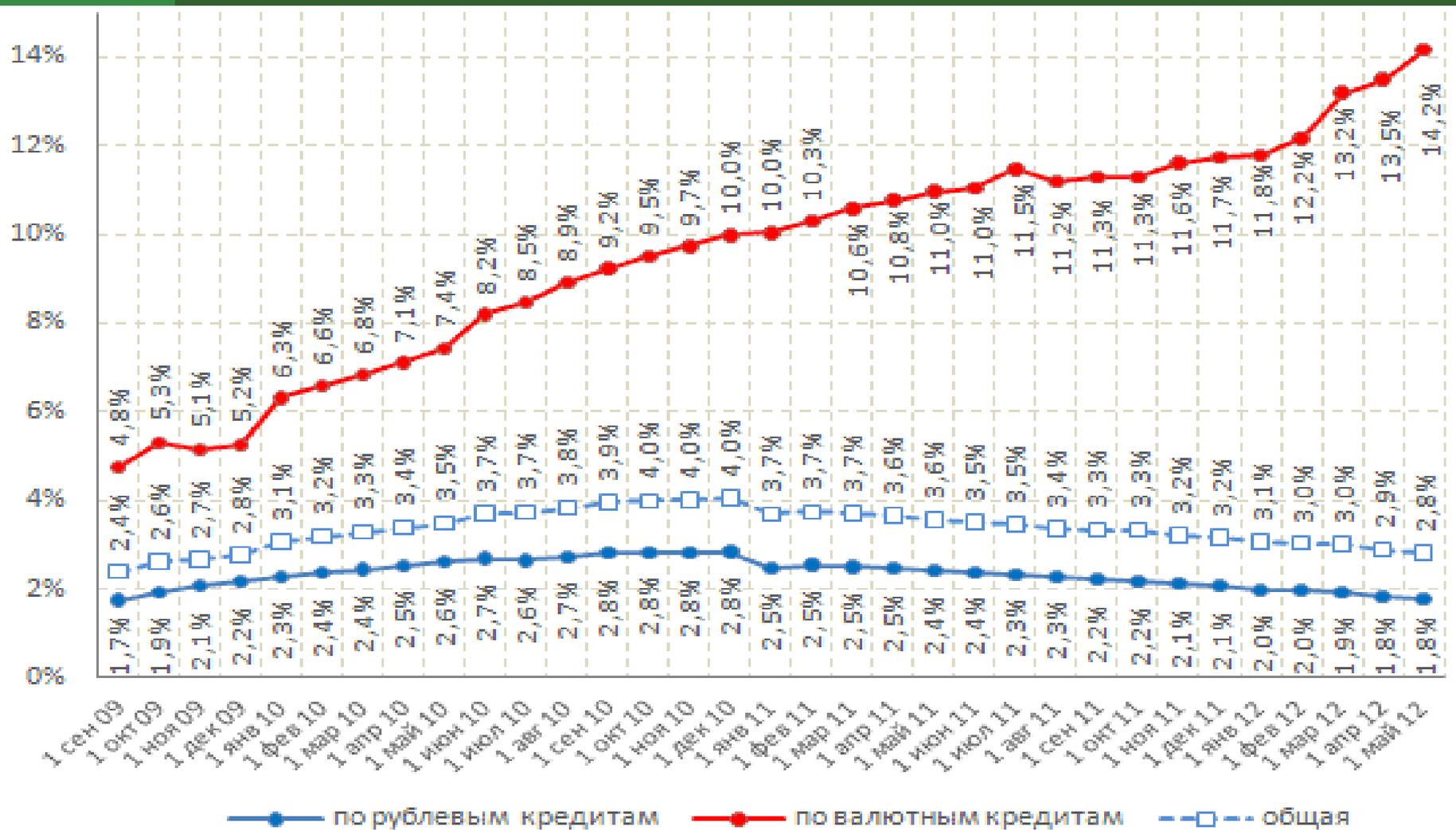


# СТРУКТУРА ПРОРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ НА 01.05.2012 ПО СРОКУ ДОПУЩЕННЫХ ПРОСРОЧЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, %



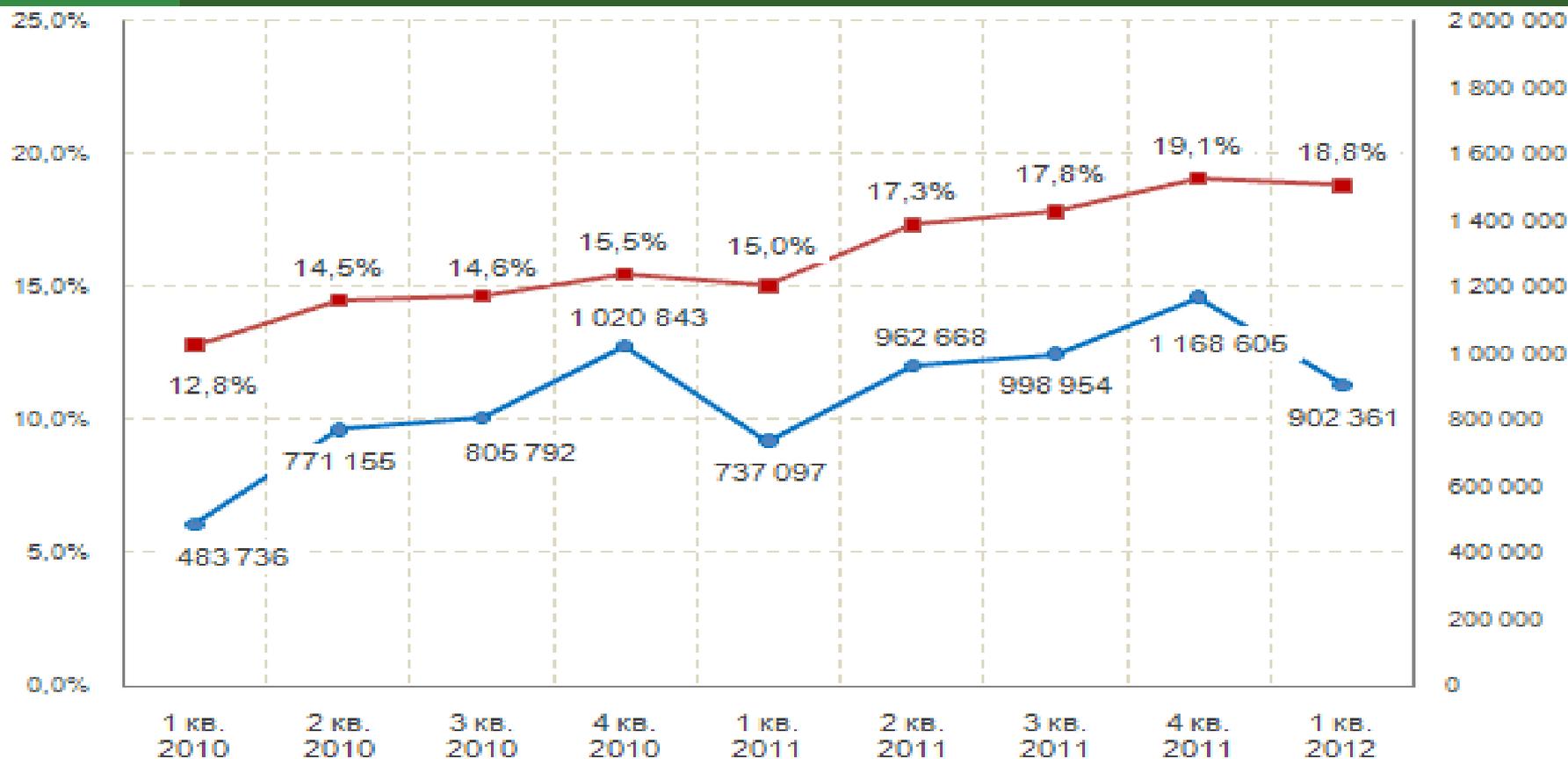


# ДИНАМИКА ДОЛИ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ, %



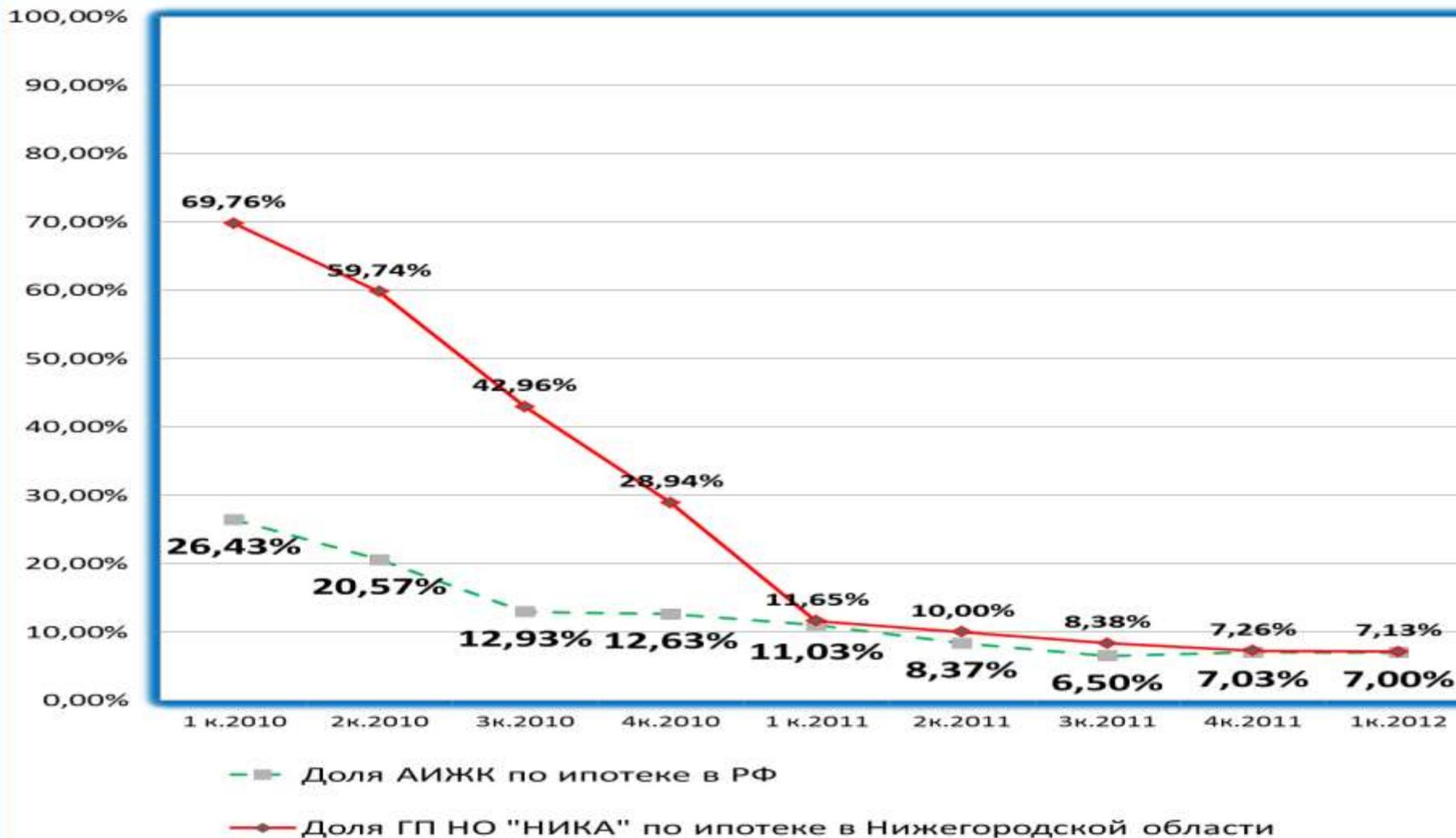


# ДОЛИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОБРЕМЕНЕННЫХ ИПОТЕКОЙ, В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В СДЕЛКАХ С ЖИЛЬЕМ В 2006-2012 ГГ., %



- Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %
- Количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, шт.

# Доля государственной ипотеки (по стандартам АИЖК)





# ГП НО «Нижегородский ипотечный корпоративный альянс»

Выдано кредитов по всем программам НИКА в 2011 г.		"Классика"		"Новостройка"		"Военная ипотека"		МСК	
млн. руб.	шт.	млн. руб.	шт.	млн. руб.	шт.	млн. руб.	шт.	млн. руб.	шт.
<b>1 034</b>	<b>900</b>	<b>684</b>	<b>645</b>	<b>156</b>	<b>144</b>	<b>94</b>	<b>53</b>	<b>98</b>	<b>58</b>



# 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. (В 2012 начнет действовать программа «Молодые учителя»).



«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



**«Военная ипотека на кредитование долевого строительства»** -  
это кредит на строительство  
жилья для участников  
накопительно-ипотечной  
системы жилищного  
обеспечения военнослужащих  
(начало в 2012г.)



**«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  
улучшение жилищных  
условий



# Корпоративная ипотека

С 01.01.09 Предприятия имеют право направлять до 3% от общего ФОТ на возмещение затрат работников по уплате процентов по ипотечным кредитам на приобретение жилья, при этом данные суммы не облагаются налогами на прибыль и освобождены от уплаты страховых взносов в пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации и НДФЛ, в соответствии с п.24.1 Статьи 255 НК РФ; п. 40.Статьи 217 НК РФ, п.п. 17 п.1 ст. 238 НК РФ, п.13 Статьи 9 ФЗ РФ от 22 июля 2009 г. № 212-ФЗ, ФЗ №158 от 22 июля 2008 г., ФЗ 330 от 21.11.11 и письма Минфина России от 19.12.11 г. № 03-04-05/9-1059.



# Взаимовыгодные результаты корпоративной ипотеки

## Для компании:

1. Закрепление кадров на Предприятии на срок кредитования.
2. Экономия на субсидировании процентной ставки (до 30% от направляемых средств).
3. Оптимизация налогообложения при компенсации процентов по ипотечным кредитам, предоставленным вновь или ранее.
4. Гибкий подход по условиям кредитования сотрудников.
5. Удобство в оформлении кредита для Заемщиков (на территории Компании).

## Для заемщика:

1. Фиксированная ставка по кредиту на весь срок выплат (от 6 %).
2. Организация подбора и продажи жилья государственным предприятием.
3. Консультация и подача документов без отрыва от производственного процесса.
4. Прозрачность проведения сделки, контроль государственных органов за ходом исполнения программы.
5. Возврат подоходного налога через Предприятие ежемесячно.



# Организационная схема по корпоративной ипотеке





# Механизмы внедрения корпоративной ипотеки



Какой бы механизм вы не предпочли, Вы пользуетесь льготой при налогообложении, активно решаете жилищный вопрос своих сотрудников используя поддержку Правительства.



# Арендное жильё

Для привлечения новых сотрудников на предприятие программа ОАО «АИЖК» «Арендное жильё» является важным инструментом для решения кадровых вопросов.

Данная программа позволит обеспечить сотрудников арендным жильем за счет средств ОАО «АИЖК».

После прохождения сотрудником испытательного срока ему предлагается принять участие в программе «Корпоративная ипотека».



# Схема взаимодействия по программе Арендное жильё





# 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 малоэтажным жильём работников учреждений сферы здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта на территории Нижегородской области.



# Участники программы

## Участники программы-граждане Российской Федерации, являющиеся работниками:

- государственных бюджетных, казенных, автономных учреждений здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта Нижегородской области,
- муниципальных бюджетных, казенных, автономных учреждений здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта (далее – работники учреждений).



# Организационная схема по Бюджетной ипотеке





# 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** (индивидуального жилого дома);
- 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.



# Участники программы

## Размер компенсаций устанавливается в соответствии с количеством членов семьи участника:

- для одиноко проживающего – **40** кв.м;
- для семьи из двух человек – **65** кв.м;
- для семьи из трех и более человек – **90** кв.м.

При этом участник может выбрать жилье большей площади, но компенсация будет осуществляться от выше установленных норм.



# График платежей по Бюджетной ипотеке

Процентная ставка 10% годовых

Срок 120 мес.

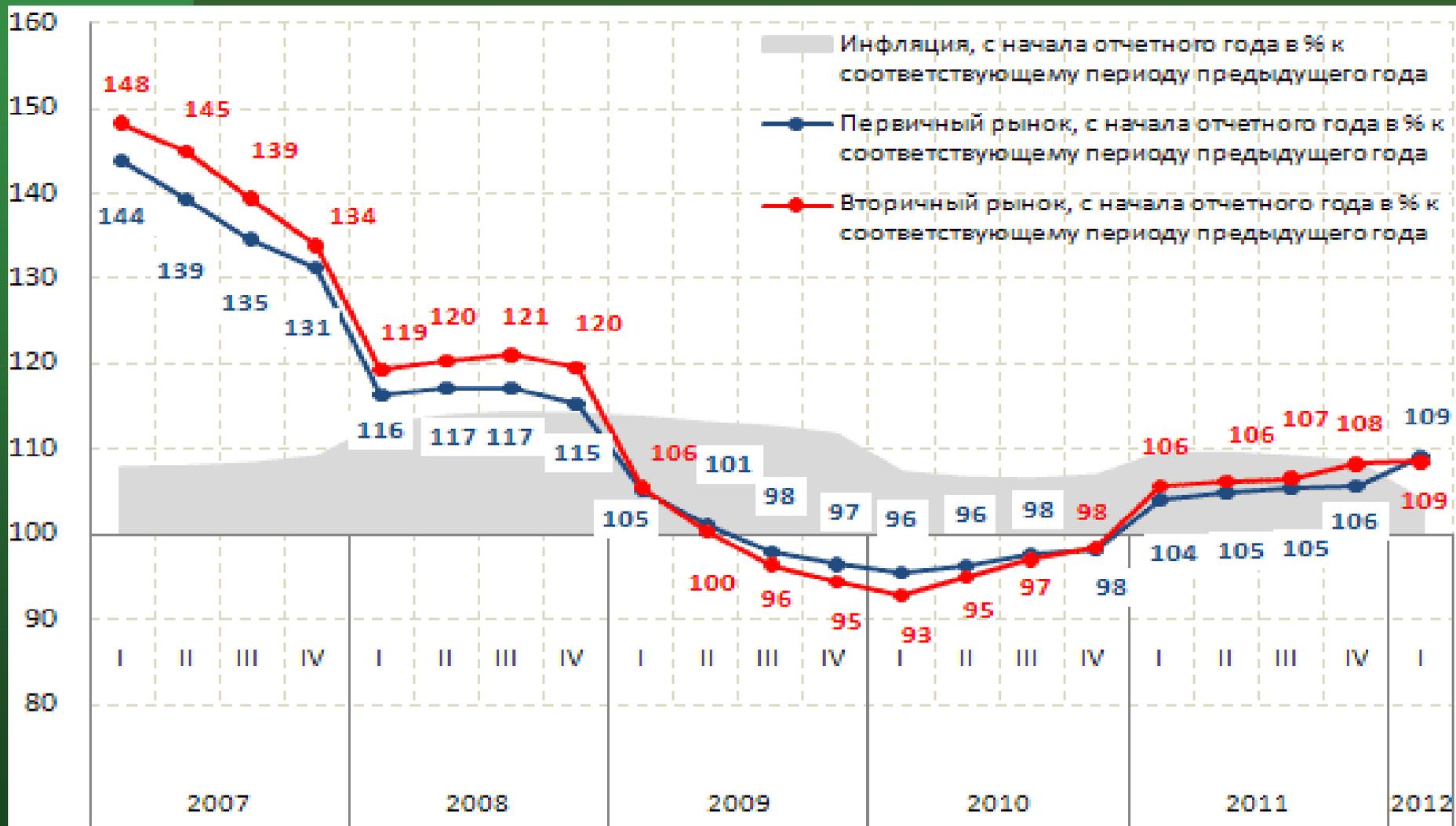
Сумма кредита 1,056 млн. руб.

Месяц	Общий Ежемесячный платеж	Платеж в счет погашения основного долга	Платеж процентов общий (Руб)	Остаток осн.долга после совершения текущего платежа (с учетом досрочного погашения)	Остаток осн.долга для расчета компенсации	Платеж процентов участника (Руб)	Платеж процентов бюджет (Руб)	Фактический Ежемесячный платеж участника
12	0	0,00р.	0,00р.	1 056 000,00	1 056 000,00	0,00р.	0,00р.	0
1	14 093	5 149,00р.	8 944,00р.	1 050 851,00	1 050 851,00	0,00р.	8 944,00р.	5 149
2	14 093	5 767,00р.	8 326,00р.	1 045 084,00	1 045 084,00	0,00р.	8 326,00р.	5 767
3	14 093	5 241,00р.	8 852,00р.	1 039 843,00	1 039 843,00	0,00р.	8 852,00р.	5 241
4	14 093	5 570,00р.	8 523,00р.	1 034 273,00	1 034 273,00	0,00р.	8 523,00р.	5 570
5	14 093	5 333,00р.	8 760,00р.	1 028 940,00	1 028 940,00	0,00р.	8 760,00р.	5 333
6	14 093	5 659,00р.	8 434,00р.	1 023 281,00	1 023 281,00	0,00р.	8 434,00р.	5 659





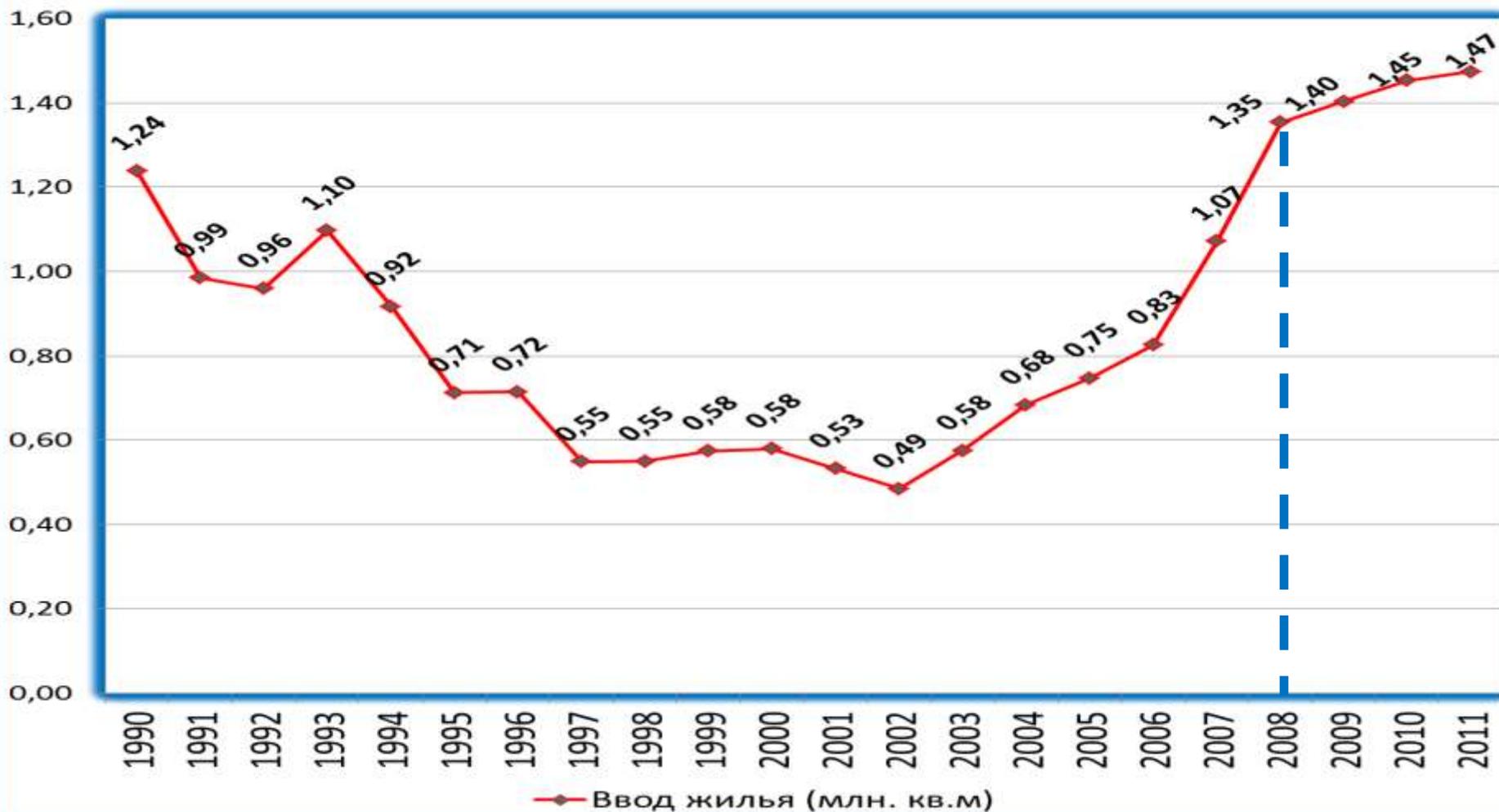
# ЦЕНЫ ПЕРВИЧНОГО И ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ





# Темпы строительства жилья в Нижегородской области

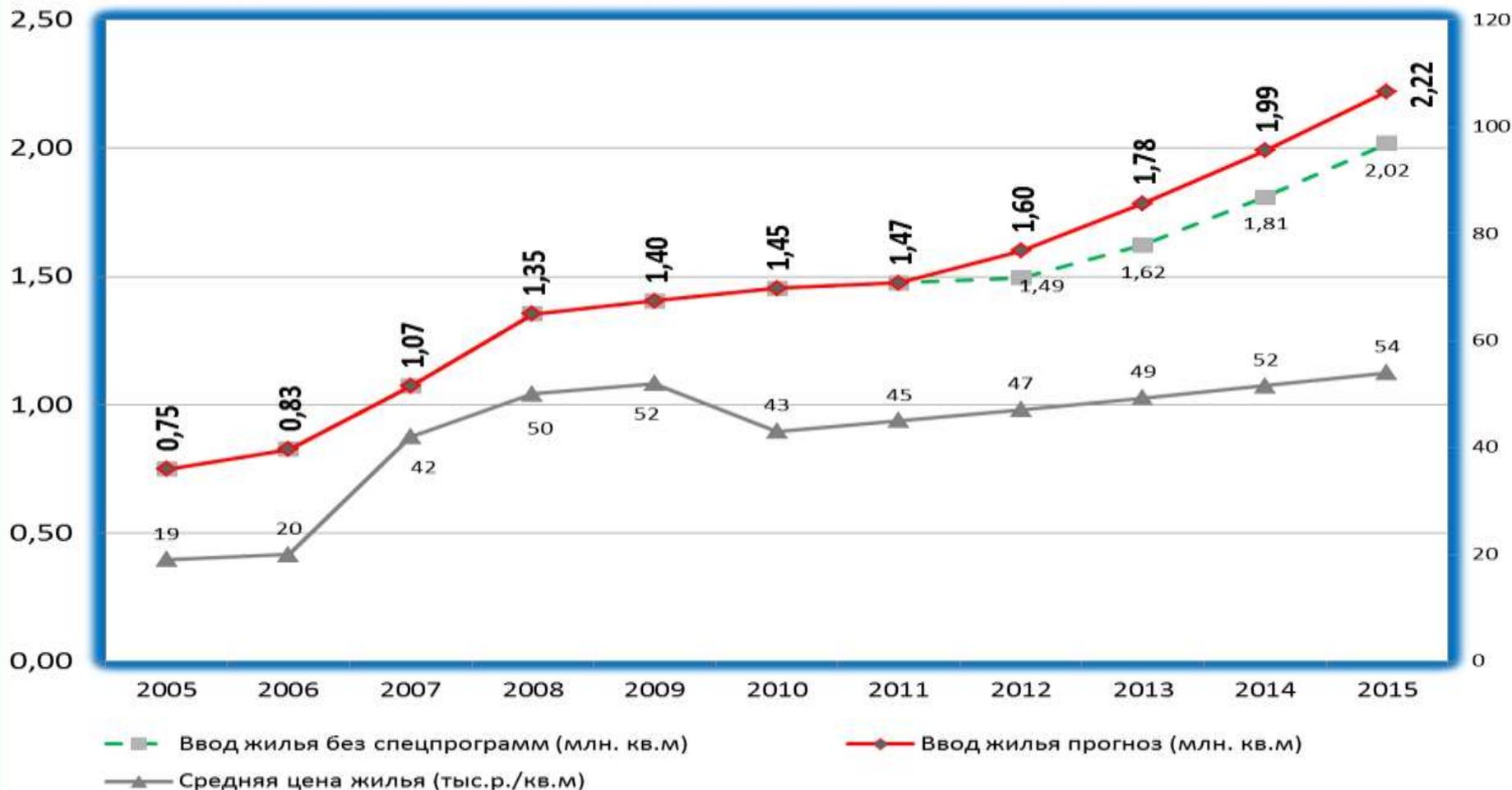
Ввод жилья в Нижегородской области по годам (млн. кв.м)





# Прогноз по вводу жилья с участием программ ипотечного кредитования

## Ввод жилья в Нижегородской области по годам (млн. кв.м)





# Эффект от участия Застройщиков в специальных программах

При вводе жилья стабильными темпами, цена на жилье резко не менялась.

Чем больше доля строящегося жилья (в том числе по ипотечным программам), тем менее подвижна цена.

И наоборот, чем меньше доля строительства жилья, тем более непредсказуемой будет цена на жилье.

Для увеличения объема ввода жилья в заданных пределах, необходимо продолжать наращивать объемы строительства жилья с использованием программ ипотечного кредитования.



**ГП НО «Нижегородский ипотечный  
корпоративный альянс»**

**Спасибо за внимание!**