



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ»**

Программа «Стимул» как инструмент государственной поддержки жилищного строительства

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Тел. +7(495) 775 47 40; Факс +7(495) 775 47 41
web: www.ahml.ru

«...Правительство не отказывается от ориентира по строительству не менее 1 кв. м жилья в год на человека. К 2010 году нам нужно постараться выйти на 100 млн кв. м, а к 2020 году – на 142 млн кв. м. Особый акцент при этом необходимо сделать на увеличении доли жилья эконом класса: уже к 2015 году она должна возрасти до 75% от общего объема жилищного строительства в стране».

В.В. Путин

На совещании по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике

16 августа 2010
Московская область



ОАО «АИЖК»
www.ahml.ru

Программа «Стимул» – это...



государственная программа,
направленная на увеличение
кредитования строительства жилья
эконом класса,
без рисков недофинансирования и
нереализации жилья



Программа «Стимул» – это доступное жилье для всех граждан России

АИЖК гарантирует выкуп ипотечных кредитов, выданных по ставке от 7,9 до 11%

- Банк кредитует дольщика по ставке выше или ниже 11%
- После завершения строительства и регистрации ипотеки ставка по кредиту снижается до 7,9 -11%
- Банк продает ипотечные кредиты АИЖК

АИЖК дает право банку получить целевой займ по ставке 6,6-9,5% годовых (в зависимости от показателей финансовой устойчивости банка) сроком до 3 лет



Программа АИЖК по стимулированию кредитования строительства жилья эконом класса (в рамках кредита ВЭБ)



Почему Программа «Стимул» интересна и выгодна банку?

- гарантия доступа к ресурсам АИЖК с фиксированными параметрами, при этом банки получают право, а не обязанность использовать займ Агентства;
- гарантия сбыта, в случае нереализации квартир;
- гарантия рефинансирования кредитов, то есть выкупа ипотечных кредитов граждан и ипотечных кредитов юридического лица (гаранта сбыта).

Программа «Стимул» интересна всем банкам, которые уже кредитуют или планируют начать кредитовать строительные проекты.



ГАРАНТИЯ доступа к финансовым ресурсам

БАНК, заключает соглашение с АИЖК под определенный строительный проект



Агентство контрактует под него средства под фиксированные параметры:
срок соглашения – до 3-х лет под 6,6-9,5% годовых



Если у БАНКА есть свой источник более дешевых средств – он финансирует проект самостоятельно



Если у БАНКА закончились дешевые средства - он обращается к финансированию АИЖК, не неся дополнительных процентных рисков.



ГАРАНТИЯ сбыта нереализованного жилья

Строительный объект построен, но застройщик не может реализовать жилье

Застройщик
погашает
кредит

БАНК выдает кредит
Гаранту сбыта на покупку
нереализованных квартир

Гарант Сбыта выкупает
нереализованные квартиры

Кредит который выдал банк, теперь обеспечен
залогом квартир, и АИЖК выкупает его у банка.
Срок кредита – до 5 лет, 12% годовых



Гарантия рефинансирования кредитов физических лиц

АИЖК гарантирует рефинансирование ипотечных кредитов, выданных Банком гражданам в рамках строительного проекта.

ВАЖНО:

- Длинные сроки – до 3^х лет (сроки контрактования у АИЖК по действующим стандартным программам 6-8 месяцев)
- Жесткие обязательства выкупа кредитов с фиксированными параметрами



Почему Программа «Стимул» интересна и выгодна застройщику?

ГАРАНТИЯ:

- финансирования строительного проекта до его завершения
- реализации построенных квартир благодаря Гаранту сбыта
- увеличения сбыта за счет выдачи ипотечных кредитов покупателям

Программа интересна застройщикам, реализующим строительные проекты эконом класса, а также комплексную застройку



Механизм работы Гаранта сбыта

Строительный объект построен, но застройщик не может реализовать жилье

С вложением **30%** собственных средств

БАНК выдает кредит Гаранту сбыта на покупку нереализованных квартир

Не более **70%**

Гарант Сбыта выкупает нереализованные квартиры

Реализация квартир конечным покупателям



Кто может быть Гарантом Сбыта?

- Любое юридическое лицо, отвечающее требованиям Кредитора и Агентства, в т.ч.:
- Региональный оператор АИЖК
- Фонд РЖС
- Застройщик



Как определяется залоговая стоимость нереализованного жилья?

Залоговая стоимость определяется по цене, минимальной из:

- стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъектам РФ, устанавливаемой Министерством регионального развития РФ
- цены приобретения (постановки на баланс) Гарантом сбыта 1 кв. м жилого помещения, подтвержденной отчетом об оценке



Мнение застройщика о программе «Стимул»



Любовь Аристова,

Председатель правления ГК
«Финстрой», Председатель
правления Самарской гильдии
строителей

«... Считаю, что на сегодняшний день это единственная программа, которая действительно стимулирует развитие строительства жилья эконом класса.

... Только «Стимул» способствует приобретению жилья в ипотеку на этапе строительства, тем самым увеличивая темпы и объемы строительства».



Примеры проектов

Ленинградская область, г. Тихвин, мкр. 1А

Кредитор

ОАО «Ханты-Мансийский Банк»

Гарант по сбыту

ЗАО «Бизнес Инжиниринг»

Строительный проект

14-ти этажный жилой дом

Общая жилая площадь 65 293 кв.м.

Количество квартир – 1 075

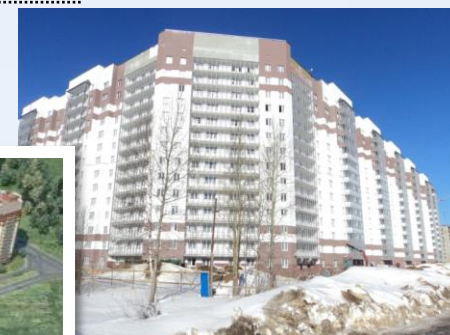
Объем фондирования – 1 780 млн руб.

Дата вступления в программу

01 октября 2009 года

Дата ввода в эксплуатацию

01 октября 2011 года



ОАО «АИЖК»
www.ahml.ru

Примеры проектов

Московская область, г. Новое Ступино

Кредитор

КБ «ЛОКО-банк» и банк «Зенит»

Гарант по сбыту

MR Group

Строительный проект

Строительство малоэтажного городского спутника Новое Ступино в Московской области

Общая площадь жилья 80 454 тыс. кв.м

Объем фондирования – 2 650 млн руб.

Дата вступления в программу

20 июля 2010 года

Дата ввода в эксплуатацию

2012 год



ОАО «АИЖК»
www.ahml.ru

Часто задаваемые вопросы о программе «Стимул»

1. Общие вопросы
2. Вопросы от банков
3. Вопросы о Гаранте Сбыта
4. Вопросы от застройщиков



Общие вопросы

Как программа «Стимул» может повлиять на снижение стоимости жилья в новостройках?

Программа АИЖК направлена, в первую очередь, на увеличение объемов строительства, снижение дефицита новостроек, вызванного кризисом и как следствие, на цены.

И конечно, на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, покупающих жилье в новых домах эконом-класса.

Правда ли, что в программу «Стимул» попадают только проекты, где цена квадратного метра не превышает 30 тыс. руб.?

Нет, это не так. В рамках программы «Стимул» АИЖК не финансирует строительство элитного жилья. Но для каждого региона Министерством регионального развития РФ установлена своя цена за квадратный метр. Где-то цена составляет менее 30 тыс. рублей за кв.м, где-то, например, в Подмосковье, цена квадратного метра превышает 40 тыс. рублей. При этом указанная цена Минрегиона применяется только для расчета кредита, предоставляемого Гаранту выкупа и не ограничивает цену реализации на рынке.



Общие вопросы

Зачем нужна программа «Стимул» ведь у банков с ликвидностью сейчас все в порядке?

Преимущества программы «Стимул»:

- Уникальные условия фондирования, согласно которым банк получает гарантию, что в течение периода строительства (до 3 лет) он имеет доступ к целевому займу Агентства. Причем по фиксированным параметрам – 6,6-9,5%.
- Агентство дает гарантию выкупа ипотечных кредитов физических лиц, предоставленных банком. АИЖК обязуется контрактовать выкуп закладных на срок до 3-х лет. Никогда еще Агентство не шло на такие длинные сроки, и не принимало на себя жестких обязательств выкупа с фиксированными параметрами ипотечных кредитов (стандартные сроки контрактования у Агентства 6-8 месяцев).
- Наличие Гаранта сбыта, задача которого заключается в выкупе нереализованных квартир по окончании проекта. Если застройщик и банк не смогут реализовать квадратные метры на рынке, то этим займется гарант сбыта.



Вопросы от банков

Есть ли ограничения по объемам фондирования в рамках программы «Стимул» для банков и для застройщиков?

Ни для банков, ни для застройщиков ограничений по объемам фондирования нет. Главное, чтобы банк и строительный проект (застройщик), который он планирует финансировать, удовлетворяли типовым условиям программы, а именно:

Для банков: наличие лицензии и соблюдение требований регулятора.

Для строительных объектов. Если это многоэтажное строительство, то реализация проекта должна идти в соответствии с №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».



Вопросы о Гаранте Сбыта

Возможно ли полностью исключить механизм Гаранта Сбыта из программы «Стимул»?

Действительно, заключая соглашения в рамках программы «Стимул» у многих банков возникает вопрос, где гарантия того что, через два года у Гаранта сбыта, с которым также заключено соглашение, будет 30% собственных средств на выкуп нереализованных квартир? Предсказать это невозможно, ведь на момент оценки формируется одна сумма, а спустя два года это цифра может измениться. Принимая это во внимание, в настоящее время нами принято решение, что будет работать дополнительный механизм, когда Гаранта сбыта как отдельного юридического лица может и не быть, а его функция перекладывается на застройщика. По сути, это дополнительное снижение рисков, застройщик в любом случае вкладывает как минимум 30% собственных средств в ходе реализации проекта, либо даже до получения кредита в банке. Исключить же полностью механизм Гаранта сбыта из проекта невозможно, поскольку благодаря существованию гаранта сбыта снимается риск нереализации жилья, а выданные банком застройщику деньги будут погашены.



Вопросы о Гаранте Сбыта

Какой смысл, в выкупе Гарантом сбыта жилья ведь в этом случае цены на квартиры будет диктовать этот самый гарант сбыта и они будут высокими?

Могут ли региональные операторы АИЖК участвовать в программе «Стимул» как кредитор проекта?

Все программы АИЖК направлены на повышение доступности жилья и ипотеки. В Программе «Стимул», гарант сбыта выкупает нереализованные застройщиком квартиры по цене, установленной Минрегионом, т.е. фактически по госцене. Учитывая, что в большинстве проектов региональные администрации софинансируют гаранта сбыта, то реализовываться такие квартиры будут по минимальным ценам. Механизм гарантированного выкупа дополнительно стимулирует застройщиков реализовывать квартиры покупателям (физическим лицам) по цене ниже рынка, т.к. застройщик понимает, что если он не сможет реализовать жилье к сроку, его выкупит гарант по цене Минрегиона.

Региональные операторы могут выступать исключительно в роли Гаранта Сбыта. Согласно условиям программы кредитором проекта может выступать только банк.



Вопросы от застройщиков

Возможно ли включение в Программу «Стимул» строящегося жилого комплекса, если часть квартир уже распродана и оплачена по договорам долевого участия?

Наличие заключенных договоров участия в долевом строительстве не является препятствием для участия в Программе, но позволяет оценить соотношение запрашиваемого объема финансовой поддержки с количеством нереализованных жилых помещений. Предполагается, что средства, уже полученные от участников долевого строительства, направлены в стройку, и повторного финансирования этого оплаченного объема быть не должно.

Может ли застройщик, например, имея недостроенный объект, обратиться к вам за помощью?

По Программе «Стимул» мы работаем с банками, т.к. именно банки берут на себя строительные риски по проектам, за ними остается право выбора объекта кредитования. Но если застройщик обратится напрямую в Агентство, мы проведем с ним все необходимые консультации, расскажем, какие у него есть возможности, поможем подобрать банк.



По всем вопросам программы «Стимул» обращайтесь

Исполнительный директор
по жилищному финансированию

Шелковый Андрей Николаевич

Тел : +7(495)775-47-40
e-mail : stimul@ahml.ru

Управление
проектного финансирования АИЖК

Начальник управления

Подкопаев Дмитрий Борисович



ОАО «АИЖК»
www.ahml.ru