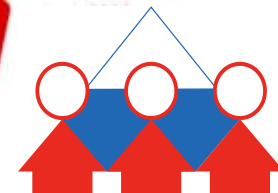





Инновации на рынке ипотеки



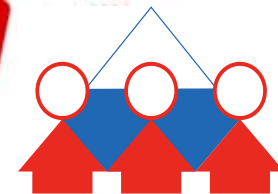
Октябрь 2013

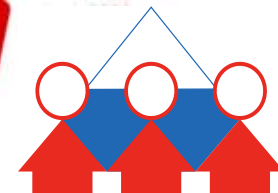
Агентство по ипотечному жилищному кредитованию



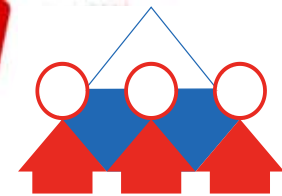
-  Повышение доступности ипотеки за счет опережающего роста доходов над ростом цен на жилье, а также за счет накопления рисков в системе
-  Снижение конкуренции на рынке
-  Повышение рискованности кредитования

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">• выбор срока фиксации ставки• выбор формы страховой защиты• выбор предмета залога• учет любой субсидии	Проработка вопроса унификации условий предоставления субсидий для различных категорий заемщиков, в т.ч. на возвратной основе. Выгоды для: <ul style="list-style-type: none">• заемщика –повышение доступности жилья на 20%• кредитора – возможность секьюритизации рыночного кредита• бюджета – возможность выдачи новых субсидий за счет их возвратности



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

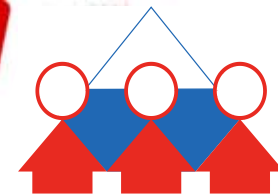
КАТЕГОРИЯ ПРОДУКТА

- 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»



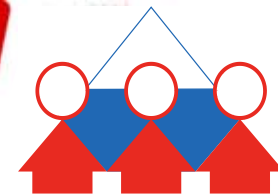
Имеющееся
жилье
стоимостью
3 млн.руб.



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

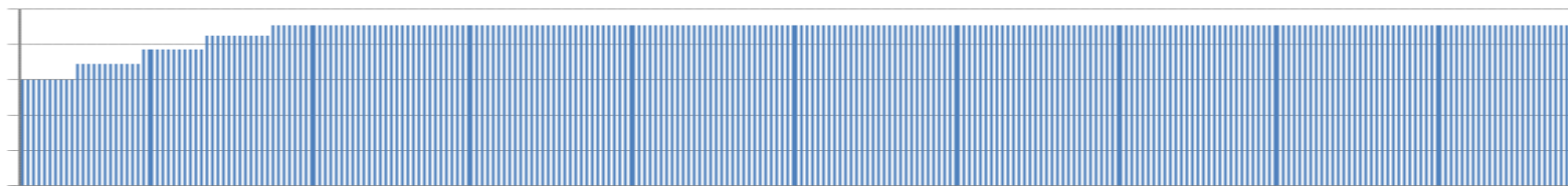
ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

- 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

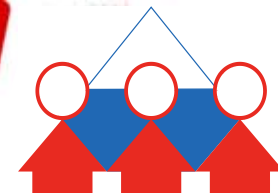


КАТЕГОРИЯ ПРОДУКТА

- социальный



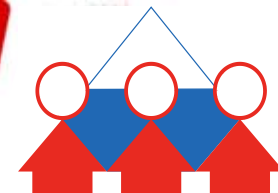
Зависимость размера платежа по кредиту от возраста заемщика



- ✓ 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		
Мультипликатор суммы кредита за 15 лет	2,00	1,68	1,43

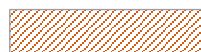
Доступность ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области



	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.

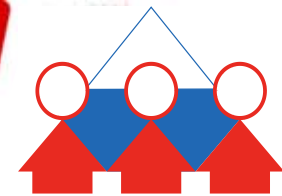
Расчет размера ежемесячного платежа

Сумма кредита	3 500 000р.	2 200 000р.	Процентная ставка
Молодые ученые (АИЖК)	18 000р.	11 250р.	10,50%
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»