

Директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области» Г. Т. Миронова

Опыт привлечения финансовых ресурсов для развития ипотечного кредитования и жилищного строительства в Кемеровской области

1. Общие итоги работы АИЖК Кемеровской области в 2006 году

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области» образовано в декабре 2003 года, является региональным оператором федеральной программы ипотечного кредитования. За годы работы АИЖК КО в Кузбассе создана инфраструктура ипотечного рынка: в работу вовлечены банки, выступающие в роли первичных кредиторов, а также страховые, оценочные и риэлтерские компании.

За время работы Агентства 2490 кузбасских семей смогли улучшить жилищные условия за счет федеральной программы (данные приведены на 1 ноября 2006 года). Общая сумма займов составила 1 млрд. 341 млн. рублей.

За девять месяцев 2006 года заключено 1540 договоров займа. Из них 484 – с молодыми семьями (более 30% от общего числа). Число выданных займов в 2006 году выросло в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Более того, только за десять месяцев уже выдано больше займов, чем за два предыдущих года.

Одно из важнейших направлений деятельности Агентства – инвестиции в жилищное строительство. За годы работы АИЖК КО привлечено инвестиций на сумму 1 млрд. 290 млн. Эти средства уже позволили построить 32 тысячи 860 квадратных метров жилья. В ближайшие годы будет построено еще более 100 тысяч квадратных метров.

2. Привлечение инвестиций в жилищное строительство

Привлечение инвестиций в жилищное строительство – одна из главных проблем, которую необходимо решить для успешной реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Сегодня без дополнительных средств невозможно резко увеличить темпы строительства, а значит – стабилизировать цены на жилищном рынке и сделать жилье более доступным для большинства кузбассовцев. Поэтому работа над привлечением дополнительных инвестиций в жилищное строительство стала одним из приоритетных направлений работы АИЖК КО.

Первый опыт по привлечению инвестиций состоялся в 2004 году, который был объявлен в Кузбассе годом жилья. АИЖК КО выпущены облигации на сумму 200 млн. рублей сроком обращения 2 года, которые были размещены среди юридических и физических лиц области. Все средства, полученные от размещения, были направлены в жилищное строительство. Эти инвестиции позволили за два года построить 31 тысячу 420 квадратных метров жилья в шести городах Кузбасса (Кемерово, Новокузнецк, Киселевск, Белово, Ленинск-Кузнецкий, Юрга). Жилищные условия смогли улучшить 437 семей.

В этом году перед Агентством была поставлена задача выйти на внешний рынок инвестиций – фондовые биржи, где работают крупнейшие российские и зарубежные инвесторы. Эта задача была выполнена: 29 августа 2006 года ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области» размещены на Московской межбанковской валютной бирже (ММВБ) облигации серии 02, на 1 млрд. рублей сроком на 5 лет, выпущенные под гарантию Кемеровской области. Все средства, полученные от размещения облигаций, направлены в жилищное строительство кузбасских городов.

По оценкам экспертов, размещение прошло удачно. В ходе торгов было подано 46 заявок от инвесторов, желающих приобрести облигации. Спрос на ценные бумаги Агенства превысил предложение и составил 1,7 млрд. Диапазон ставок в поданных заявках составил 8,9-9,2% годовых. В ходе биржевого аукциона ставка 1-го купонного дохода была определена в размере 9% годовых.

Привлечение 1 миллиарда рублей за счет размещения облигаций ОАО «АИЖК КО» – это только начало большой работы по привлечению инвестиций в жилищное строительство Кузбасса. Большая часть квартир, построенных на средства, привлеченные от продажи облигаций, будет продана по ипотеке. Ипотечные займы, выданные кузбасским Агентством, рефинансируются федеральным АИЖК, то есть деньги возвращаются в область, и вновь будут вкладываться в жилищное строительство. За пять лет полученный миллиард несколько раз «обернется» по этому кругу, приумножаясь с каждым «витком». В итоге к 2011 году, когда Агентство начнет гашение облигаций, в строительный комплекс Кузбасса фактически будет вложен уже не один, а несколько миллиардов рублей. Благодаря этой работе жилищные условия смогут улучшить тысячи кузбасских семей.

Губернатор Кемеровской области А. Г. Тулеев заявил, что не исключает возможности выпуска новых облигаций ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области» уже в следующем году.

Кроме выпуска ценных бумаг АИЖК КО использует другие инструменты для привлечения дополнительных инвестиций в жилищное строительство. Так в начале 2006 года были получены 90 млн. рублей от федерального АИЖК в качестве аванса в счет поставки закладных. На эти средства в области построено 2 822 квадратных метров жилья, в ближайшее время будет введено еще 1 947 квадратных метров.

3. Корпоративное субсидирование

Несмотря на постоянное смягчение условий выдачи ипотечных займов, у части населения доходы не позволяют воспользоваться ипотекой для приобретения жилья. В этом году Губернатор Кемеровской области А. Г. Тулеев обратился к собственникам и руководителям кузбасских предприятий с просьбой помочь работникам в получении ипотечного займа. Агентство предлагает предприятиям схемы корпоративного субсидирования части процентной ставки по ипотечному займу либо компенсации первоначального взноса для своих работников. На сегодняшний день заключено 17 соглашений о сотрудничестве между АИЖК КО и крупными кузбасскими предприятиями. Особенно показателен пример компании ООО «Евразхолдинг», в состав которой входят крупнейшие металлургические и угледобывающие предприятия области. Руководством компании принято решение выделить на улучшение жилищных условий своих сотрудников 121 млн. рублей. В итоге жилищные условия смогут улучшить 290

семей сотрудников предприятий «Евразхолдинга» в городах Новокузнецк, Междуреченск, Осинники, Таштагол, Калтан, Гурьевск. Предприятие вносит 30 % на первоначальный взнос и еще на 9 % процентную ставку по ипотечному займу. В зависимости от стоимости квартиры и числа членов семьи помощь компании составила от 300 до 500 тысяч рублей.

В ближайшее время корпоративные субсидии на компенсацию первоначального взноса и части процентной ставки предоставит своим работникам крупная угледобывающая компания «Кузбассразрезуголь».

В перспективе корпоративное субсидирование может стать одним из главных путей решения жилищной проблемы для молодых специалистов, а также для семей с низкими доходами. Это особенно важно для развития системы ипотечного кредитования, поскольку именно эти категории на сегодняшний день наиболее остро нуждаются в поддержке.

4. Развитие ипотечного жилищного кредитования в Кемеровской области: обеспечение доступности ипотеки

Одно из основных направлений работы АИЖК Кемеровской области – обеспечение доступности ипотечного жилищного кредитования для жителей региона за счет расширения сети представителей Агентства. На сегодняшний день представители работают на всей территории области (включая сельские районы). То есть, у каждого кузбассовца есть возможность получить ипотечный заем, не выезжая за пределы своего города или района.

В мае 2006 года по инициативе Агентства создано некоммерческое партнерство «Ипотека Кузбасса». Цель партнерства – объединение усилий профессионалов для развития ипотеки в Кузбассе, установление общих стандартов выдачи ипотечных займов, а также создание эффективных механизмов для повышения доступности жилья.

АИЖК КО заключены соглашения о сотрудничестве со всеми администрациями городов и районов Кемеровской области. Соглашениями предусмотрена информационная и организационная поддержка. Благодаря поддержке со стороны муниципальных властей сегодня ипотечное кредитование активно развивается в малых городах и сельских территориях области, на долю которых в общем объеме займов, выданных АИЖК КО приходится почти 50 %. Вторая половина займов выдается в Кемерове и Новокузнецке – крупнейших городах региона, где сконцентрировано около 40 % населения области.

По инициативе Губернатора Кемеровской области А. Г. Тулеева для упрощения покупки квартиры через ипотеку, в Кемерове и Новокузнецке открыты «Ипотечные Дома» – дополнительные офисы Агентства, работающие по принципу «единого окна». Кроме представителей АИЖК КО, здесь работают сотрудники риэлтерских агентств, страховых и оценочных компаний. В «едином окне» заемщик может получить консультацию, подобрать вариант новой квартиры или дома, оценить имеющееся жилье и оформить все документы, необходимые для купли-продажи жилья, а также для получения ипотечного кредита. В дальнейшем предполагается открытие подобных офисов в других городах области.