



Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

**Основные направления развития программы
«Стимул»
(специальные продукты и механизмы реализации)
Расчет размера гарантии**

*Заместитель директора департамента инноваций, методологии и
стандартизации Качалин Дмитрий Валентинович*

**Всероссийская конференция
«Ипотечное кредитование в России: перезагрузка рынка»
9-10 декабря 2009 г., Москва**



ПРОЕКТНЫЙ ПОДХОД ПРОГРАММЫ «СТИМУЛ»

Программа «Стимул» (общая часть)

Основные условия применения программы «Стимул» для проектов, предусматривающих строительство (завершение строительства)

многоквартирных жилых домов.

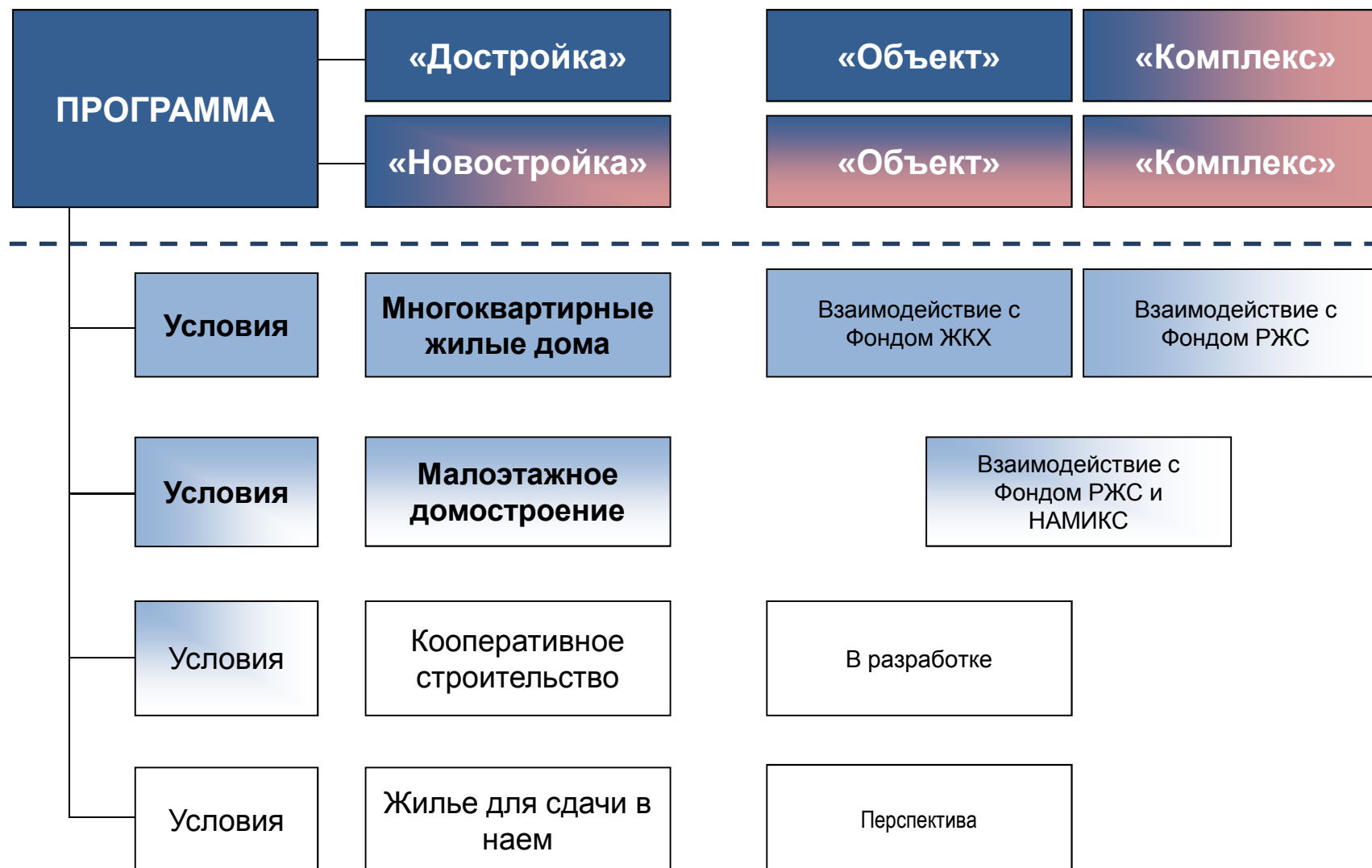
Основные условия применения программы «Стимул» для проектов, предусматривающих строительство (завершение строительства) в рамках **массовой малоэтажной застройки**, предусматривающей комплексное освоение земельного участка (земельных участков) в целях жилищного строительства, в том числе, с выполнением на нем (них) работ по строительству жилых домов (индивидуальных и многоквартирных) высотой до 3 этажей включительно.

*Основные условия применения программы «Стимул» для проектов, предусматривающих **строительство жилья объединениями граждан (кооперативы).***

По мере утверждения исполнительными органами Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) Основных условий применения программы «Стимул» для соответствующих видов проектов жилищного строительства, все материалы публикуются в открытом доступе на сайте АИЖК (<http://www.ahml.ru>).

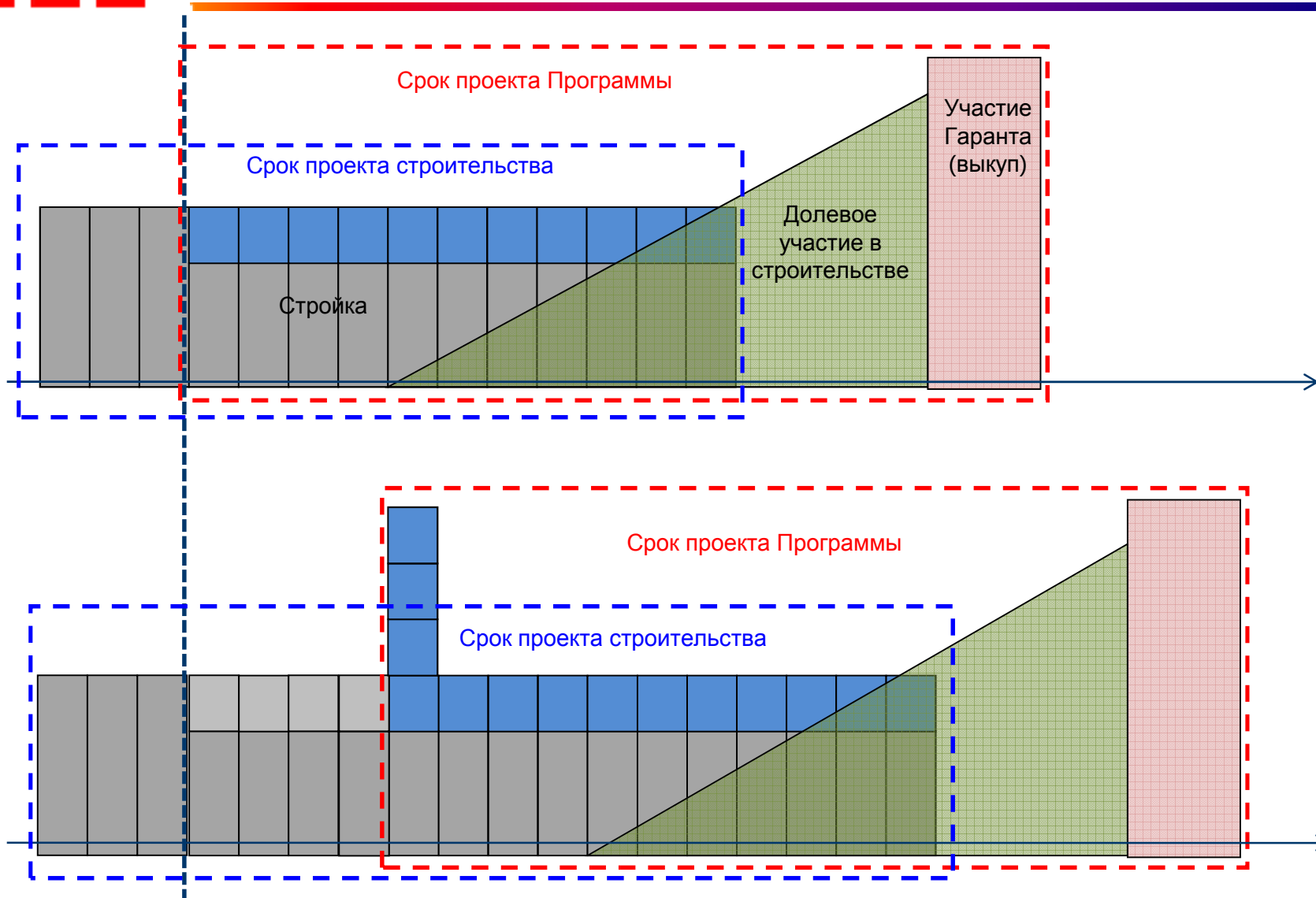


ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ УСЛОВИЙ ПРОГРАММЫ





Сроки проектов Программы и проектов строительства





РАЗРАБОТКИ В ПОДДЕРЖКУ ПРОГРАММЫ

К механизму предоставления целевых займов:

- разработка условий и требований работы с новым видом залогового обеспечения: залог прав требования банка к заемщику по предоставленному кредиту для оплаты договора долевого участия, обеспеченного залогом прав требования заемщика-дольщика к застройщику (в том числе с оформлением закладной, предметом ипотеки по которой выступают права требования).

К стандартам выдачи и рефинансирования:

- разработка условий управления (расчета) пониженной процентной ставки на новостройки, в том числе по кредитам, предоставленным на этапе участия в долевым строительстве.

К кредитам, предоставленным Гарантам по сбыту:

- разработка условий управления (расчета) процентной ставкой по ипотечным кредитам Гаранта по сбыту – региональному оператору при условии поступления выкупленного по пониженной стоимости жилья на рынок аренды.



Гарантия выкупа нереализованного в рынок жилья

Условие о стоимости 1 квадратного метра приобретаемого по гарантии жилого помещения, которая не может превышать предельной стоимости 1 квадратного метра, являющейся наименьшей из двух показателей:

- **средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения (жилья) в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации на текущий квартал года, соответствующий дате предоставления гарантии (оферты);**
- средней рыночной цены за 1 квадратный метр общей площади жилья, аналогичного построенному, в населенном пункте, где реализуется проект жилищного строительства (определяется Агентством на основании информации, предоставляемой Кредитором Проекта и Гарантом по сбыту).



Расчет объема гарантии

$$\text{МОГ} = \text{ДВз} / (\text{ВИГ} \times \text{КЗ})$$

МОГ – максимальный объем гарантии

ДВз – резерв денежных средств

ВИГ – вероятность исполнения гарантии

КЗ – коэффициент, определяемый отношением суммы кредита, выдаваемой гаранту сбыта, к стоимости залога 60%

$$\text{ВИГ} = \sum g(i) \times P(i);$$

$$\sum g(i) = 1;$$

$g(i)$ – вес фактора

$P(i)$ – вероятность возникновения фактора риска для региона, проекта



Пример расчета вероятности исполнения гарантии

Факторы риска	g (i) вес	P (i) вероятность риска
Риск снижения платежеспособности, экономики региона,	Высокий (60%)	Маловероятно (10%)
Риск застройщика (неисполнение обязательств, сроков)	Средний (10%)	Вероятно (20%)
Риск дефолта банка - кредитора Проекта	Средний (15%)	Маловероятно (5%)
Риски объекта строительства (плохой спрос, расположение, экология)	Средний (15%)	Очень вероятно (30%)

$$\text{ВИГ} = \sum g(i) \times P(i) = 13,25\%$$

$$\text{МОГ} = 100 \text{ млн} / (0,1325 \times 0,7) = 1,078 \text{ млрд. рублей}$$