



**Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

**Программа «Стимул» как инструмент реализации
государственной политики строительства жилья
экономического класса**

А.Н. Шелковый

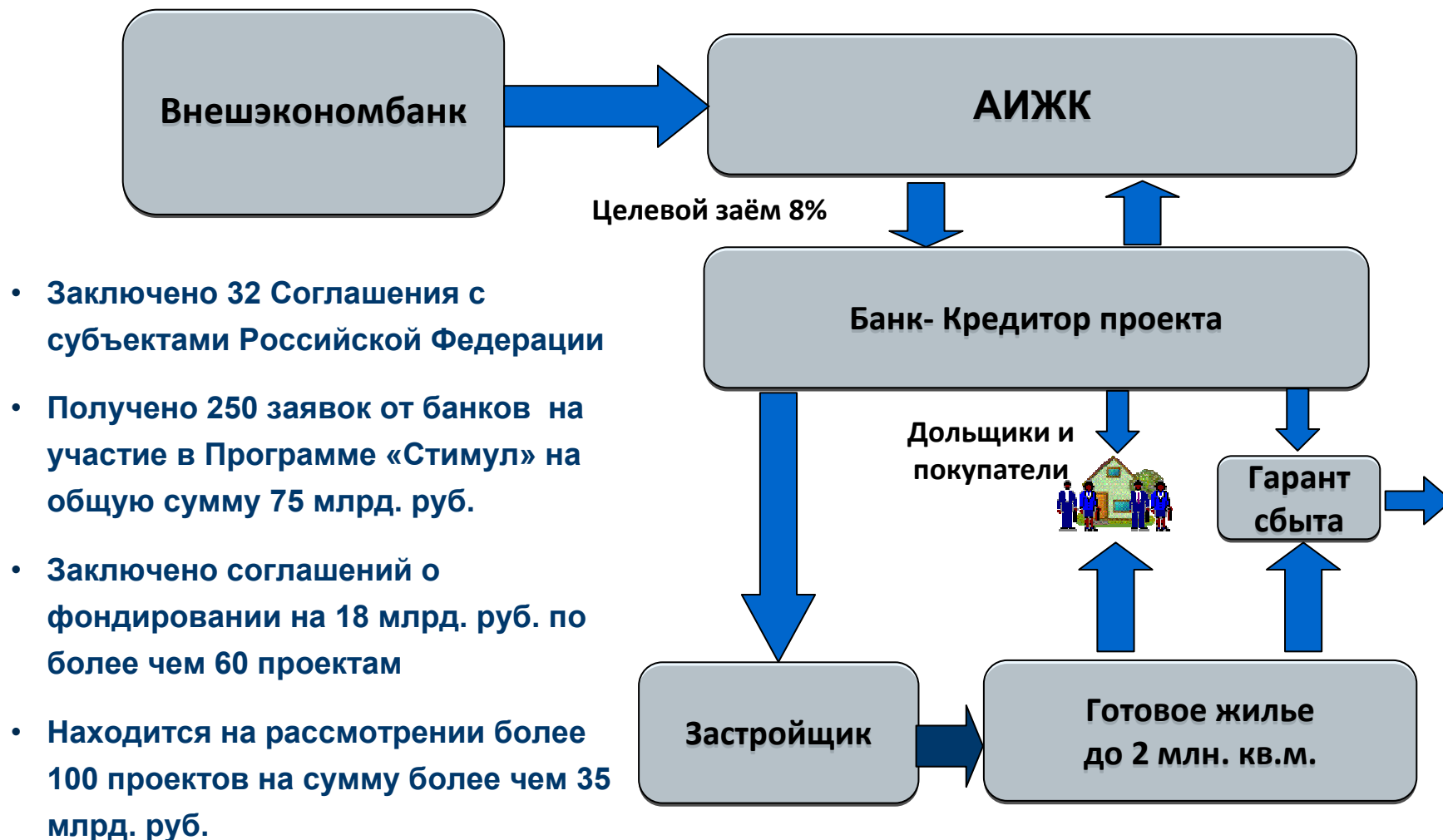
Исполнительный директор по жилищному финансированию

***Всероссийская конференция
«Развитие ипотеки в России»***

25 ноября 2010 г., Москва



Программа АИЖК по стимулированию кредитования строительства жилья экономкласса («Стимул»)





Изменения, внесенные в Программу «Стимул» в 2010 году

- Снижены ограничения по размеру собственных средств капитала и величине валюты баланса Кредитора проекта.
- Снижена ставка предоставления займов для Кредиторов проекта с 11% годовых до 8% годовых.
- Гарантом сбыта может выступать в т.ч. юридическое лицо, которое являлось застройщиком или заказчиком объекта.
- Проекты, включенные в перечень территорий малоэтажной застройки, могут быть включены в Программу при условии завершения строительства одновременно с формированием условий для комфортного проживания граждан во введенных объектах (наличие инженерной и социальной инфраструктуры).



Программа АИЖК по стимулированию кредитования строительства жилья экономкласса («Стимул»)

БАНКАМ:

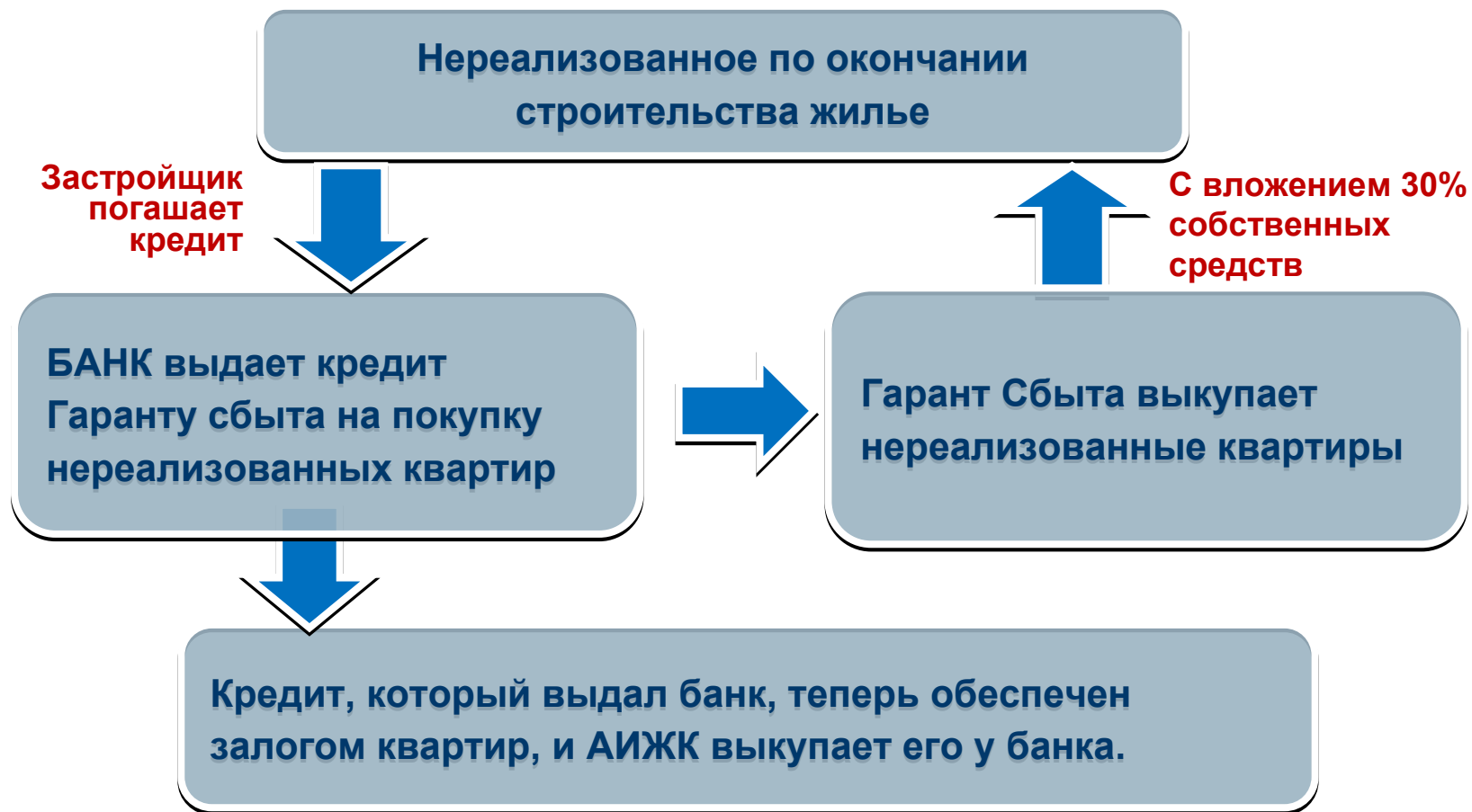
- гарантия доступа к ресурсам АИЖК с фиксированными параметрами, при этом банки получают право, а не обязанность использовать займ Агентства;
- гарантия возврата денег застройщиком благодаря механизму гаранта сбыта;
- гарантия рефинансирования кредитов, то есть выкупа ипотечных кредитов граждан и ипотечных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

ЗАСТРОЙЩИКАМ:

- достройка замороженных в кризис объектов;
- гарантия сбыта в случае нереализации квартир.



Гарантия сбыта нереализованного жилья





От Программы «Стимул» – к программе «Стимул-2»

Программа «Стимул-1»

- Антикризисный характер с акцентом на достройку жилья
- Применение рыночных механизмов в жилищном строительстве

Программа «Стимул-2»

- Стимулирование нового строительства
- Комплексный подход к освоению территорий
- Формирование заказа жилья экономкласса
- Формирование маневренного фонда жилья
- Влияние на ценообразование



Вариант формирования заказа на строительство жилья

Заказ строительства жилья

Население

Реальный спрос на жилье, подтвержденный покупательской способностью

Муниципалитеты

Обоснование потенциального спроса на массовое строительство экономжилья

Институты развития (АИЖК, Фонд РЖС)

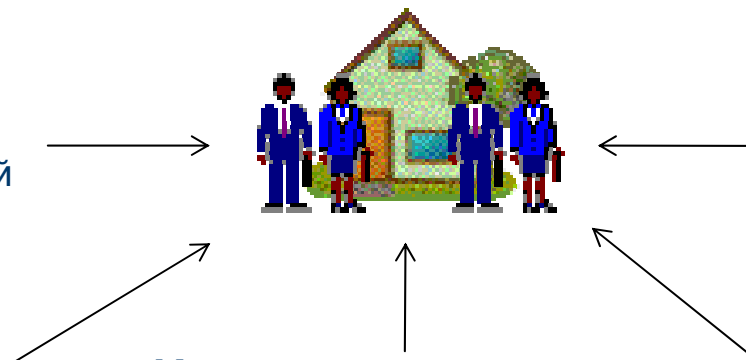
Проверка потенциального спроса по платежеспособности населения, анализ вариантов реализации жилья

Минрегионразвития РФ

Заключение о соответствии проекта утвержденной программе субъекта РФ

Внешэкономбанк

Реализация проектов по финансированию строительства внешних инженерных сетей и объектов





Вариант реализации проекта при заказе жилья





Основные требования

Основные требования:

- Право на застройку переносится на отдельное юридическое лицо (проектная компания, СПК), баланс которого отделен от баланса строителя
- Готовность контрактовать строительство проекта «под ключ» (фиксированная цена на строительные работы). Возможность замены застройщика в случае необходимости
- Дополнительные программы финансирования строительства социальной, коммунально-бытовой и инженерной инфраструктуры
- Соответствие спроса со стороны населения (заказ жилья) и возможности привлекать деньги по соответствующей цене - способность исполнить заказ.
- Публичный мониторинг реализации проекта (СПК должны отчитываться)



Гарантия финансирования проекта

Организатором привлечения финансирования может быть— банк или квалифицированный инвестор:

- Синдицированное кредитование
- Финансирование через специальные долговые инструменты (секьюритизация). Выпуск ценных бумаг гарантированной доходности и возвратности средств под поручительство АИЖК
- Привлечение инвесторов к покупке ценных бумаг

Возможные Гарантии :

- фиксированный срок окончания строительства (организатор финансирования)
- фиксированные сумма и срок приобретения жилья (организатор заказа строительства жилья)
- гарантия финансирования до окончания строительства (инвесторы)
- гарантия осуществление строительных работ в полном объеме (строительная организация)



Роль АИЖК в реализации пилотного проекта по заказу жилья

АИЖК в пилотном проекте может выполнить функции:

- Организатора заказа строительства жилья (гарант сбыта) – до появления на рынке юридических лиц, способных взять на себя эти функции
- Поручителя выпуска ценных бумаг
- Инвестора, выкупающего ценные бумаги



Проект по заказу жилья - Региональные программы

Заключение соглашений с региональными администрациями по взаимодействию способствует:

- выполнению региональных программ жилищного строительства;
- упрощению порядка предоставления земельных участков под жилищное строительство;
- обеспечению новых площадок инфраструктурой;
- формированию маневренных фондов для решения социальных задач;
- созданию фонда арендного жилья;
- развитию территорий комплексной, в т.ч. малоэтажной застройки.

Региональные операторы АИЖК при реализации проектов по программам могут выполнять функции гаранта сбыта



Контактная информация

Исполнительный директор
по жилищному финансированию

Шелковый Андрей Николаевич

Управление проектного финансирования
Начальник управления

Подкопаев Дмитрий Борисович

Тел: +7(495)775-47-40

e-mail: stimul@ahml.ru