



КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ
ФОНД
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Роль региональных институтов развития в формировании рынка ИЦБ

Бердоусов Сергей Иванович

генеральный директор
Красноярского краевого фонда жилищного строительства

Региональные институты развития – Региональные операторы (РО) АИЖК, учрежденные субъектами РФ, имеющими не менее 51% уставного капитала

Некоммерческая организация Ассоциация ипотечных компаний (АИК) объединяет на сегодняшний день 57 небанковских ипотечных компаний (РО и СА)



Варианты участия на небанковском ипотечном рынке заимствований:

Вариант 1: РО/СА выдает продукт от имени АИЖК

Вариант 2: РО/СА продает свой продукт АИЖК →

ИЦБ

Единственный дальнейший путь развития бизнеса членов АИК

Ограничения:

1. Члены АИК в отличие от банков не накапливают закладные.
2. Отдельному члену АИК накопить за 9 месяцев безубыточный объем закладных в 2,5 – 3 млрд руб. невозможно.

↓
Путь решения -
объединение
→
в СРО

Общие принципы функционирования СРО:

1. Единые правила андеррайтинга и выдачи для всех участников СРО
2. Единые правила обмена информацией с другими участниками рынка
3. Единые правила сопровождения ИК
4. Единые правила использования компенсационного фонда
5. Нацеленность на гарантии прав инвестора

Преимущества от объединения региональных операторов в СРО для ГК АИЖК

1. Повышение качества выдачи и сопровождения закладных
2. Субсидиарная ответственность СРО по закладным участников СРО
3. Увеличение выпуска ИЦБ: консолидация пулов
4. Вытеснение с рынка заведомых мошенников
5. Льготное фондирование
6. Увеличение объемов сопровождения

Социальная ипотека: роль региональных операторов и субъектов РФ

В соответствии с поручением Заместителя Председателя Правительства РФ В.Ю. Суркова Минрегионом России совместно с Минздравом России и Минобрнауки России, при участии ОАО «АИЖК» разработаны рекомендации органам исполнительной власти субъектов РФ по поддержке врачей и учителей при ипотечном кредитовании.

РО

Первоначальный взнос 20%
за счет бюджетных средств

займы по 8,5%

**Бюджетники
(врачи/учителя)**

Выпуск ИЦБ

Первый старший транш (45%) с доходностью 0,5% годовых приобретается за счет средств региональных бюджетов

Второй старший транш (45%) с доходностью 9,5% годовых продается рыночным инвесторам, АИЖК предоставляет гарантию размещения

Мезонинный транш (5%) приобретается агентством

Младший транш (5%) приобретается региональным оператором

Социальные выплаты при получении ипотечных жилищных кредитов (займов)

С февраля 2005 года на территории Красноярского края действует социальная программа предоставления государственной помощи в погашении ипотечных кредитов отдельным категориям работников бюджетной сферы в рамках Закона Красноярского края от 17.12.2004 N 13-2769 «О социальных выплатах по погашению процентной ставки по кредитам, привлеченным работниками бюджетной сферы Красноярского края на улучшение жилищных условий».

За 7 лет действия указанного Закона право на получение социальных выплат получили **5368** граждан.

Затраты краевого бюджета на цели реализации Закона за данный период времени составили **1 175 291,7** тыс.рублей

Социальная ипотека: пример Красноярского края

Участие краевого бюджета в выпуске ИЦБ на сумму в **1,2 млрд** рублей, позволит накопить пул ипотечных займов на сумму **2,66 млрд** рублей, что позволит улучшить жилищные условия по программе специального ипотечного кредитования более **3 тысячам** учителей и врачей.

Первый старший транш (45%) с доходностью 0,5% годовых – бюджет края **1,2 млрд** руб.

Второй старший транш (45%) с доходностью 9,5% годовых – рыночные инвесторы **1,2 млрд** руб.

Мезонинный транш (5%) – Агентство **133 млн** руб.

Младший транш (5%) - Региональный оператор **133 млн** руб.

Социальные выплаты и социальная ипотека: сравнение

| Вид государственного участия | Затраты регионального бюджета | Период реализации | Количество получателей | Возвратность бюджетных средств | Доходность для региона |
|---|-------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Социальные выплаты на погашение процентной ставки по ипотечным кредитам | 1,2 млрд рублей | 7 лет | 5368 человек | Безвозвратно | 0 % |
| Социальная ипотека для бюджетников под 8,5% годовых | 1,2 млрд рублей | 1,5 года | 3000 человек | Целиком возвратные средства | 0,5 % годовых |

Преимущества социальной ипотеки для субъекта РФ:

- Полная возвратность затраченных бюджетных средств
- Доходность 0,5%
- Планирование в пределах бюджетного года

Финансовая устойчивость региональных институтов развития – региональных операторов

Для обеспечения финансовой устойчивости РО требуется приведение уставного капитала в соответствие с параметрами выпуска ИЦБ:

1. **Min** – на выкуп младшего транша
2. **Max** – на выкуп части старшего транша для развития



КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ
ФОНД
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Сергей Иванович Бердоусов

Генеральный директор
Красноярского краевого фонда
жилищного строительства

т. (391) 213-08-92

berdousov@kraszhilfond.krsn.ru