



ОАО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия»

**СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО
ОПЕРАТОРА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ
НА 2014-2018 гг.**

Одобрена Советом директоров ОАО «Ипотечная корпорация РБ» 21 ноября 2014г.
(протокол № 5)

Тел. (3012) 222 257

www.ipotekarb.ru

2014 г.



СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

«...ипотечный жилищный кредит станет основным механизмом приобретения жилья в собственность, цены на жилье, условия ипотечного жилищного кредитования и доходы населения позволят приобретать жилье 60 % населения»

*Стратегия развития
ипотечного жилищного кредитования
в Российской Федерации до 2020 года*



СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ **разработана с учетом следующих документов:**

1. Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2014 года № 2242-р.
2. Долгосрочная целевая программа «Стратегия развития группы компаний АИЖК на 2014 – 2018 г.г.», утвержденная Наблюдательным советом АИЖК.
3. Указ Президента РФ от 7 мая 2012года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
4. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014года № 323.
5. Постановление правительства Российской Федерации от 05 мая 2014 года №404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».
6. Государственная программа Республики Бурятия «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» на период до 2020 года, утвержденная постановлением Правительства Республики Бурятия от 2 августа 2013года № 424 (ред. от 22.09.2014).



Основная цель стратегии



Способствование обеспечению доступности ипотеки для 30% семей Республики Бурятия до 2018 года посредством развития эффективного доступного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков, в условиях ограниченных возможностей бюджетной поддержки и внешних заимствований

*Государственная программа Республики Бурятия
«Развитие строительного и жилищно-коммунального
комплексов Республики Бурятия на период до 2020г.»*



Экономический обзор рынка ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья за 2013г.

- Увеличение доли ипотечных сделок в общем объеме сделок с недвижимостью по Республике Бурятия до 24%;
- Снизилась доля просроченной задолженности на балансах банков до 0,5%;
- Увеличение объема выдачи ипотечных кредитов в Республике Бурятия в сравнении с 2012г. на 36% (за 2012год – 5,6 млрд.руб., за 2013г.- 7,6 млрд.руб.);
- Снижение ставок по ипотечным кредитам по Республике Бурятия (за 2012г.-12,8%, за 2013г.-12,4% (по РФ -12,6%));
- Ввод жилья в республике за 2013 г. – 380,1 тыс.кв.м;
- Обеспеченность жилой площадью на 1 человека в республике за 2013г. – 20,5 кв.м.

На рынке ипотеки Республики Бурятия сохраняется высокая концентрация крупных банков с государственным участием, на долю Сбербанка приходится до 60% выдачи. Средняя ставка по кредитам в регионе зависит от доминирующего банка и составила 12,4%. Доля выдачи ипотечных кредитов ОАО «Ипотечная корпорация РБ», как региональным оператором ОАО «АИЖК» в общем объеме выдачи снизилась с 60% в 2008 г. до 3% в 2013г. (доля всех партнеров ОАО «АИЖК» в общем объеме выдачи 2013г.– 3,4%). Сложившаяся средняя ставка по кредитам, выданным Корпорацией за 2013 год – 10,36%, свидетельствует о социальной направленности ее деятельности. Региональные операторы АИЖК являются ориентиром для банковского сообщества по сдерживанию ипотечных ставок и развитию новых ипотечных продуктов.

Перед Корпорацией, как региональным оператором АИЖК, на 2014-2018г.г. стоит цель не наращивание объемов, а обеспечение качественного роста ипотечного рынка для выполнения комплексной задачи увеличения доступности ипотеки, контролируя кредитные риски.



ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ

- *повышение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков;*
- *формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотеки долгосрочных ресурсов с внутреннего рынка капитала и развитие механизмов рефинансирования;*
- *создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.*



Повышение доступности ипотечных жилищных кредитов

1. Снижение процентных ставок по кредитам за счет:
 - участие в реализации федеральных, социально - ориентированных ипотечных продуктов, разработанных ОАО «АИЖК», для определенных категорий граждан;
 - развития региональных ипотечных программ, учитывающих территориальные особенности развития жилищного строительства.
 - снижения маржи кредитора за счет минимизации издержек взаимодействия инфраструктуры рынка ипотеки.

2. Поддержка единых федеральных стандартов выдачи и сопровождения ипотечных кредитов за счет:
 - низкорискового соотношения стоимости обслуживания кредита и дохода заемщика.
 - сокращения просроченной задолженности по кредитам в целом, в условиях увеличения ипотечного портфеля.

3. Участие в формировании сегмента жилья эконом класса и арендного жилищного фонда, в том числе за счет:
 - участия в реализации программы «Жилье для российской семьи».



Участие в реализации федеральных социально-ориентированных ипотечных программ

Программы поддержки определенных категорий граждан

Молодые учителя

Военная ипотека

Молодые ученые

Материнский (семейный)
капитал

Образование

Социальная ипотека АИЖК

Другие по мере их разработки

Внедрение на территории Республики Бурятия федеральных программ, предусматривающих специальные (льготные) условия по ипотечным кредитам, участниками которых являются работники бюджетной сферы (военные, работники образования, здравоохранения, науки) и также граждане, имеющие детей предусмотрено осуществить за счет внебюджетных источников финансирования.

Реализация линейки продуктов «Социальная ипотека АИЖК» является приоритетным направлением кредитования граждан с 3 квартала 2014 года (по мере утверждения продукта). Перечень социальных категорий граждан определен в соответствии с постановлением правительства РФ от 05.05.2014г. № 404. Ставки по таким кредитам соответствуют целевым ориентирам Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (постановление РФ № 323 от 15.04.2014).



Развитие региональных ипотечных программ

- Участие в региональной программе по выдаче жилищных займов гражданам республики на завершение строительства индивидуального жилья
(постановление Правительства РБ № 345 от 17.08.2010г.);
- Участие в региональной программе субсидирования части первоначального взноса или компенсации страхования ипотечных обязательств при приобретении жилья экономического класса на первичном рынке
(постановление Правительства РБ № 125 от 14.03.2012г.)

- Реализация продукта «Социальная ипотека Республики Бурятия» .

Реализация региональных программ финансируется за счет средств бюджета Республики Бурятия, предусмотренных Законом «О республиканском бюджете».

Реализация продукта «Социальная ипотека Республики Бурятия» предусмотрена за счет финансирования из средств ОАО «Ипотечная корпорация РБ» - из прибыли, остающейся в распоряжении по мере утверждения Советом Директоров в пределах лимита на очередной финансовый год.

Реализация ипотечных программ с государственной поддержкой, предусматривающие определенные льготные условия (ставка по кредитам либо первоначальный взнос) позволит расширить круг участников системы программы ипотечного жилищного кредитования в республике и повысить доступность жилья для социальных категорий населения.



Снижение маржи кредитора за счет минимизации издержек взаимодействия инфраструктуры рынка

Сбалансированный набор инфраструктурных элементов, построенный на принципе минимизации издержек взаимодействия, обеспечит снижение затрат и рисков участников ипотечного рынка, а следовательно, конечной стоимости кредита.

В рамках выполнения предусматривается:

- Использование информации, содержащейся в электронных базах, необходимых для андеррайтинга и скоринга при предоставлении ипотечных кредитов (бюро кредитных историй, судебных приставов, госреестра и т.п.);
- Повышение уровня применения технологий при выдаче и сопровождении кредитов (электронный документооборот, электронный учет прав по закладной и т.п.);
- Ежегодное независимой рейтингование кредитоспособности и функций сопровождения кредитов;
- Участие в профессиональных образовательных программах для специалистов ипотечного жилищного кредитования;
- Повышение финансовой грамотности населения на стадии выдачи ипотечного кредита;
- Развитие механизма страховой защиты финансовых рисков кредитора.

Выполнение этих мероприятий обеспечит поэтапное снижение кредитной маржи по предоставляемым кредитам в целях обеспечения установленных Указом Президента РФ № 600 и Государственной программой Республики Бурятия целевых ориентиров.



Участие в формировании сегмента жилья эконом класса и арендного жилищного фонда.

В рамках Стратегии, направленной на повышение доступности жилья для семей со средним уровнем доходов предусмотрена активизация кредитования жилья на первичном рынке, включая:

- *Кредитование под залог жилья и паев жилищно-строительных кооперативов;*
- *Снижение финансовых рисков для населения при покупке строящегося жилья, включая :*
 - А) выполнение функций Гаранта по сбыту;
 - Б) выполнение функций технического надзора за ходом строительства объектов жилищного строительства.
- *Формирование сегмента жилья эконом класса с участием ОАО «Ипотечная корпорация РБ» через инвестирование строительства жилья;*
- *Предоставление ипотечных кредитов по ставкам ниже рыночных в соответствии с линейкой продуктов «Социальная ипотека АИЖК» для граждан, участвующих в программе «Жилье для российской семьи»;*
- *Участие в развитии рынка найма жилья посредством реализации ипотечного продукта «Арендное жилье».*



Участия в реализации программы «Жилье для российской семьи».

Цель программы «Жилье для российской семьи» – повышение доступности жилья гражданам РФ, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий за счет приобретения жилья по ценам ниже рыночных с помощью собственных и заемных средств.

Сроки реализации программы 2014- 2017 г.г.

Роль ОАО «Ипотечная корпорация РБ» в реализации Программы.

- Кредитование граждан в соответствии с разработанными ОАО АИЖК специальными условиями ипотечного кредитования (линейка ипотечных продуктов «Социальная ипотека АИЖК» с процентной ставкой 10,6 -11,1%);
- Осуществление функций уполномоченного лица по актуальности сводного реестра граждан, имеющих право на поддержку государства при приобретении жилья эконом класса и являющимися участниками программы «Жилье для российской семьи»;
- Передача по закрытому каналу связи сводных реестров в ОАО АИЖК.

Совокупный эффект по удешевлению цены жилья и снижение ставки по ипотеке позволит гражданам снизить ежемесячный платеж на 35%, по сравнению с покупкой жилья на рыночных условиях.

Планируется решение задачи с применением льготной ипотеки для определенных категорий граждан, приобретающих жилье эконом класса, с помощью рыночных механизмов, т.е. без увеличения прямых бюджетных расходов и на принципах возвратности привлекаемых целевых займов.



Формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотеки долгосрочных ресурсов и развитие механизмов рефинансирования.

Обеспечение фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования Республики Бурятия долгосрочными ресурсами предусматривается без привлечения бюджетных средств в двух вариантах:

- 1) коммерческими банками самостоятельно - за счет аккумуляции долгосрочных пассивов;
- 2) ОАО «Ипотечная корпорация РБ» – через рынок капитала, путем выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой за счет перепродажи ипотечных жилищных кредитов рефинансирующим организациям (ОАО АИЖК и др.).

Для поддержания и развития механизма рефинансирования Корпорацией предусматривается:

- Обеспечение и выполнение единых федеральных стандартов выдачи, оформления, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов;
- Детальная регламентация всех бизнес-процессов ипотечного кредитования;
- Расширение уровня применяемых технологий, включая автоматизацию бизнес-процессов;
- Поддержание стандартов информационного обмена между участниками инфраструктуры рынка ипотеки;
- Участие в создании единого информационно-аналитического центра, обеспечивающего сбор и обработку статистических данных рынка ипотечных ценных бумаг.



Создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

1. Модификация сложившейся инфраструктуры рынка ипотеки путем внедрения новых технологий и специализации его участников посредством:
 - *поддержание актуальности и использование информации, содержащейся в электронных базах участников инфраструктуры ипотечного кредитования;*
 - *повышения уровня применения технологий;*
 - *развитие профессиональных образовательных программ для специалистов ипотечного жилищного кредитования.*
2. Повышение устойчивости рынка ипотеки в период возможных кризисных явлений через участие в реализации программ поддержки заемщиков в случае возникновения у них финансовых трудностей.
3. Обеспечение качества накопленного ипотечного портфеля.
4. Применение процедур и мероприятий для снижения доли просроченной задолженности сопровождаемого ипотечного портфеля.
5. Развитие направления обучения игроков рынка ипотечного жилищного кредитования (экспертов, оценщиков, страховых организаций).



Участие в реализации программ поддержки заемщиков, при возникновении у них временных финансовых трудностей

При определении условий возврата просроченного ипотечного кредита (займа) проведение детального анализа сложившейся ситуации и по его результатам определение пути решения индивидуально к каждому заемщику в виде:

1. Реструктуризации задолженности (1-ая и 2-ая степень);
2. Отсрочки процедуры обращения взыскания;
3. Добровольной реализации предмета залога без снятия обременения посредством замены залогодателя.
4. Переоформление взятого кредита на ипотечный продукт «Лояльная ипотека» или «Кредит на погашение кредита».

1-ая степень реструктуризации задолженности предусматривает временное изменение в течение 6 месяцев условий возврата ипотечного кредита (займа).

2-ая степень реструктуризации заключается в распределении задолженности, образовавшейся до и/или в течение 1-ой ступени, равными частями на срок до 96 месяцев с момента предоставления 2-ой ступени.

Отсрочка процедуры обращения взыскания предоставляется до 210 дней в случае возникновения просрочки по объективным причинам.

Такие мероприятия позволят урегулировать проблему задолженности до обращения в судебные органы и одновременно дадут возможность заемщикам восстановить платежеспособность.



Обеспечение качества накопленного портфеля ипотечных жилищных кредитов

Качество выдачи:

- Повышение уровня применяемых технологий при выдаче кредитов.
- Участие в специализированной ипотечной саморегулируемой организации (СРО), обеспечивающей единство требований и правил выдачи и сопровождения кредитов.
- Поддержание стандарта сертификации качества как участника рынка по всем видам услуг в соответствии с ИСО 9001-2011.
- Участие в создании информационного пространства членов Ассоциации ипотечных компаний с целью полного использования информации для андеррайтинга и скоринга.

Качество сопровождения:

- SQ – независимые рейтинги сервисера.
- Участие в повышении эффективности работы судебной системы и исполнительных органов по решениям суда о взыскании по дефолтным закладным.
- Участие в профессиональных образовательных программах для специалистов рынка ипотечного жилищного кредитования.

Качество рефинансирования:

- Внедрение электронного учета прав по закладной
- Поддержание рейтинга поставщика закладных ОАО «АИЖК» на уровне не ниже среднего.



Прогнозные показатели достижения ключевых направлений деятельности к 2018 году.

1. Способствование увеличению доли граждан Республики Бурятия, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств, приобрести или снять необходимое жилье до 30%.
2. Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, выдаваемых Корпорацией, до уровня не выше 3,5% над индексом потребительских цен.
3. Расширение круга участников системы программы ипотечного жилищного кредитования, за счет реализации программ с государственной поддержкой для социальных категорий населения.
4. Участие в ускоренном формировании сегмента жилья эконом класса и арендного жилищного фонда, содействие строительства такого жилья и, как следствие, достижение средней обеспеченности общей площадью жилья в республике на уровне 22,7 кв. м на человека.
5. Способствование обеспечению коэффициента доступности жилья для населения республики на уровне 2,5.

В конечном результате эти показатели обеспечат достижение ряда положительных внешних эффектов, в числе которых улучшение демографической ситуации, снижение социальной напряженности в обществе.



Государственная поддержка Республики Бурятия для выполнения задач Стратегии

Правительство Республики Бурятия :

- финансирование региональных ипотечных программ;
- формирование благоприятных условий для строительства жилья эконом класса, включая субсидирование или компенсацию затрат на строительство инженерной инфраструктуры, процентов за пользование коммерческими кредитами и т.п.;
- предоставление государственных гарантий Республики Бурятия на льготных условиях при строительстве жилья для определенных категорий граждан, в том числе жилья эконом класса;
- создание условий для деятельности регионального ипотечного оператора.

Органы местного самоуправления Республики Бурятия :

- создание маневренного и (или) коммерческого жилищного фонда;
- содействие развитию рынка найма жилья;
- выделение земельных участков под строительство жилья эконом класса, в.т.ч. под строительство арендного жилья, на льготных условиях.



Влияние рисков на достижение прогнозных показателей деятельности

На выполнение поставленных настоящей Стратегией задач могут повлиять объективные общероссийские причины:

1. Экономический кризис (стагнация) в один из периодов реализации Стратегии;
2. Рост концентрации рынка ипотечного кредитования в крупных банках с государственным участием;
3. Сокращение объема пенсионных накоплений в качестве основного источника фондирования ипотеки;
4. Отсутствие структурных преобразований на рынке жилищного строительства;
5. Отсутствие развития законодательства в сфере ипотечного кредитования и жилищного строительства либо ухудшение существующего законодательного регулирования.

Спасибо за внимание!



ОАО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия»

г. Улан-Удэ, ул.Профсоюзная,35

Тел. 8 (3012)222 257

www.ipoteka.rb.ru