



Реализация льготных социальных программ по обеспечению жильем

Льготные программы по обеспечению жильем

Цель:



Реализация социально-экономической политики государства, направленной на обеспечение граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем

Виды программ:

- Региональные программы, предусматривающие выделение средств бюджета субъектов Российской Федерации на строительство, приобретение жилья, предоставление субсидий, в том числе на оплату платежей по ипотечному кредиту или аренды жилья для отдельных категорий граждан
- Федеральные целевые программы, в том числе с привлечением средств бюджета субъекта Российской Федерации по принципу софинансирования



Основные задачи:

- повышение уровня осведомленности граждан, являющихся потребителями (потенциальными потребителями) ипотечного кредитования, продуктов и услуг рынка недвижимости о мерах поддержки
- предоставление полной и достоверной информации о том, как воспользоваться мерами поддержки, на что можно рассчитывать и куда обращаться.

Консультационный центр улучшения жилищных условий:

Решение поставленных задач возможно на базе Единого информационного центра поддержки заемщиков путем создания агрегатора жилищных программ:

Ключевые преимущества и описание:

- первый социальный сервис бесплатной помощи гражданам в вопросах жилья, включая правовую поддержку профессиональных юристов
- контент Консультационного центра в доступной форме рассказывает как решить вопросы покупки, продажи, использования и оформления квартиры, дома или земельного участка
- сервисы, реализованные на сайте Консультационного центра, позволяют гражданам лучше ориентироваться в предложениях участников жилищной сферы (цены на недвижимость, расчет ипотеки)



Ресурс в сети Интернет – <https://спроси.дом.рф>

- разъясняющий контент и вспомогательные сервисы,
- в том числе других ресурсов ДОМ.РФ
- форма «Задать вопрос» для ответа на частные обращения



Телефон «горячей» линии – 8 800 775 11 22

- первая линия поддержки – работники контакт-центра Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление ответов на частые и типовые вопросы
- вторая линия поддержки – работники контакт-центра (юристы) Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление разъяснения
- по индивидуальным кейсам



Почтовый ресурс – consultant@domrf.ru и чат-бот

Порядок применения механизмов Консультационного центра:

Получение информации от субъектов РФ

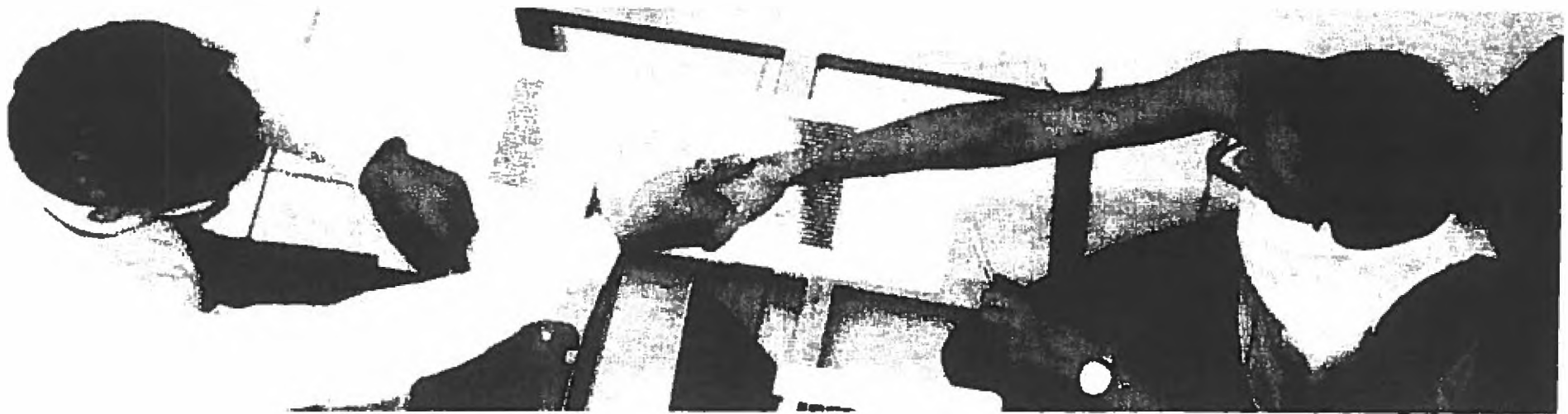
Проверка и обработка информации

Размещение информации на сайте

Консультация граждан

Принципы реализации льготной ипотеки в субъекте Российской Федерации

- выдача ипотечных кредитов на условиях продуктовой линейки АО «Банка ДОМ.РФ» (далее – Банк) с возможностью снижения ставки до **1,4%** на весь срок кредита
- возмещение расходов за снижение текущей рыночной ставки Банка оплачивается единовременно за счет средств бюджета региона в соответствии с матрицей компенсации, предложенной Банком
- повышение доступности жилья для граждан региона
- обеспечение льготных категорий населения субъекта основным жильем
- сохранение молодых специалистов в регионе
- рост объемов ввода и реализации жилья в регионе
- широкая филиальная и Агентская сеть Банка
- простой и прозрачный механизм взаиморасчетов и отчетности
- разработанный в Банке проект программы, включающий лучший опыт уже действующих региональных программ
- гибкая продуктовая линейка



Основные шаги запуска программы



1 Разработка новой или внесение изменений в существующую программу

А также определение категорий граждан – потенциальных участников программы и расчет объемов финансирования программы



2 Подписание соглашения о сотрудничестве с АО «Банк» ДОМ.РФ

Анализ действующих региональных программ и определение эффекта от внедрения механизма АО «Банк ДОМ.РФ»



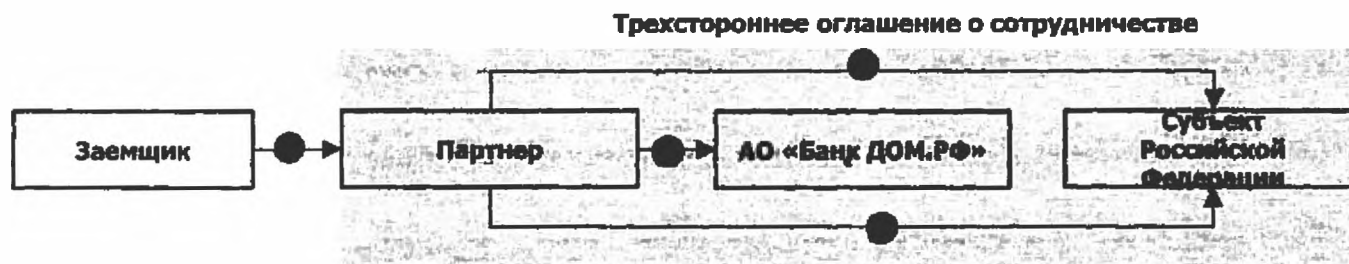
3 Запуск выдач кредитов

Информирование граждан о запуске программы и выдача кредитов или займов по льготной процентной ставке



Реализация региональной программы льготного ипотечного кредитования

Схема взаимодействия Банка с Субъектом



- 1 Участники программы обращаются в Банк ДОМ.РФ и получают кредит по ставке от 1,4% на весь срок
- 2 Банк ДОМ.РФ выкупает у Партнера кредит с дисконтом
- 3 Партнер передает информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации
- 4 Субъект РФ единовременно оплачивает компенсацию дисконта за каждого заемщика Партнеру

Размер компенсации в зависимости от снижения процентной ставки

Величина снижения процентной ставки	-0,5%	-1%	-1,5%	-2%	-2,5%	-3%	-3,5%	-4%	-4,5%
Компенсация от размера кредита	1,7%	3,4%	5,1%	6,8%	8,5%	10,3%	12%	13,6%	15,2%

Преимущества реализации региональной программы с АО «Банк ДОМ.РФ»

Преимущества для заемщика



Фиксированная льготная ставка на весь срок кредита



Возможность улучшения жилищных условий



Допустимый стаж работы от 3х месяцев

Преимущества для субъекта РФ



Быстрый запуск, обеспечение доступности ипотеки в регионе



Единоразовые финансовые затраты бюджета



Низкая операционная нагрузка — нет переноса затрат на будущие периоды

Возможные льготные категории граждан – участников программы



- молодые семьи
- многодетные семьи
- семьи – получатели материнского капитала



- инвалиды и семьи, имеющие детей – инвалидов
- ветераны боевых действий



- сотрудники органов:
- МВД
 - ОПК
 - стратегических предприятий



- сотрудники государственных и муниципальных органов:
- здравоохранения
 - образования
 - культуры и спорта



- работники организаций, учреждений, являющиеся научными организациями или организациями научного обслуживания



- иные категории граждан, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий

Линейка ипотечных продуктов



Ипотека, доступная каждому!

от 4,7%

Семейная ипотека

от 7,1%

Перекредитование

от 7,4%

Новостройка

от 7,8%

Вторичное жилье

от 9,4%

Приобретение жилого дома

Дополнительные возможности



Материнский капитал
первоначальный взнос от 10%



Справка о доходах по форме кредитора
подтверждение дохода стало проще



Легкая ипотека
ипотека по двум документам



Машиноместо
расположенное в многоквартирных домах, гаражных комплексах

Заемщики

- Работники по найму
- Собственники бизнеса
- Пенсионеры
- Индивидуальные предприниматели

Преимущества



Срок одобрения – 1 день



Быстрый выход на сделку



Отсутствие скрытых комиссий



Конкурентные ставки на рынке

Социальная аренда АО «ДОМ.РФ»

Создание современного арендного жилья для семей с доходами ниже среднего

- ✓ Приобретение АО «ДОМ.РФ» квартир в строящихся или готовых домах
- ✓ Передача в аренду квартир региону для размещения граждан
- ✓ Управление жилым фондом и эксплуатация

Ключевые преимущества



Поддержка строительной отрасли

Увеличение объемов строительства и достижение целей, содержащихся в национальном проекте «Жилье и городская среда»



Жилищный вопрос

Обеспечение современным жильем семьи с низкими доходами и отдельные категории граждан, которым недоступна ипотека

Структура взаимодействия



ЗАКАЗЧИК
Правительство региона



ЗАСТРОЙЩИК
к утверждению
сторонами



АРЕНДОДАТЕЛЬ
ЗПИФН ДОМ.РФ



АРЕНДАТОР
Правительство региона



Семьи с низкими
доходами и отдельные
категории граждан

1 ↑
Определение потребности
и требований к проекту

2 ↑
Приобретение строящихся /
готовых объектов

3 ↑
Договор аренды
по рыночной ставке
с обратным выкупом

4 ↑
Передача квартир гражданам
по льготной ставке

- **Заказчик** определяет потребность региона в социальном арендном жилье и требования к нему
- **Застройщик** проектирует и строит арендные дома по техническому заданию заказчика
- **АО «ДОМ.РФ»** предоставляет готовый продукт в аренду и управляет им, объекты находятся на балансе ЗПИФН АО «ДОМ.РФ».
- **Арендатор** сдает в субаренду объекты по льготной ставке семьям с доходами ниже среднего и отдельным категориям граждан и выкупает объекты по истечении долгосрочного договора аренды через 5-10 лет



**Реализация проектов жилищно-строительных кооперативов
в рамках Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ
«О содействии развитию жилищного строительства»**

Механизм ЖСК с господдержкой в рамках Закона № 161-ФЗ

- !** Позволяет обеспечить граждан доступным жильем, и предусматривает безвозмездное предоставление земельных участков (федеральных либо из земель государственная собственность на которые не разграничена) ЖСК, созданным и действующим в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»

Что можно строить:



Многоквартирные дома
любой этажности



Таунхаусы, дуплексы



Индивидуальные жилые
дома

Экономия для граждан до 50 % по сравнению с рыночной стоимостью жилья достигается за счет:

- Получения бесплатного земельного участка и, как следствие, экономии денежных средств, которые обычно тратятся на аренду или покупку земли.
- Отсутствия девелоперских затрат.
- Самостоятельного контроля за расходами на проектные работы.

Процедура передачи земельного участка



Мероприятия, необходимые для использования субъектами РФ механизма ЖСК, предусмотренного законом № 161-ФЗ

- 1 Сформировать списки граждан, у которых есть потребность в улучшении жилищных условий, из числа:**
 - Работников образовательных организаций, организаций социального обслуживания, учреждений здравоохранения и культуры (муниципальных либо находящихся в ведении субъекта РФ);
 - Граждан, имеющие трех и более детей.





- 2 Определить земельные участки, возможные к вовлечению в рамках Закона № 161-ФЗ для последующей передачи ЖСК (в том числе неэффективно используемые):**
 - Для участков, относящихся к землям, государственная собственность на которые не разграничена – с предложением о вовлечении обращается субъект РФ
 - Для участков, находящихся в казне РФ – с предложением о вовлечении вправе обратиться субъект РФ
 - Для федеральных участков, находящихся в пользовании у организаций / учреждений – с предложением о вовлечении обращается федеральный орган исполнительной власти, которому подведомственен правообладатель такого участка (с приложением согласия правообладателя)



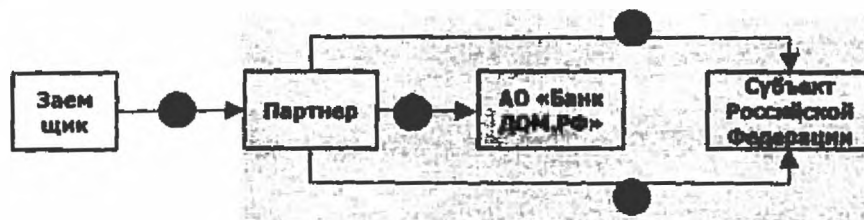
Индивидуальное жилищное строительство

Механизмы финансирования ИЖС от ДОМ.РФ

1 Ключевые параметры ипотечного продукта на ИЖС

процентная ставка	• от 8,6% годовых на весь срок кредита	
первоначальный взнос	• от 20%	
сумма кредита	• до 30 млн рублей (для Мск и Слб) и 10 млн рублей для остальных регионов	
срок кредита	• до 30 лет	
цель кредита	• приобретение земельного участка и строительство жилого дома или строительство жилого дома	
обеспечение	• залог земельного участка и построенного жилого дома (отсутствие доп.обеспечения)	
форма расчетов	• транши (обеспечивает защиту средств граждан)	
требования к залугу	• дома в организованных поселках, строящиеся по типовому проекту аккредитованными подрядчиками	
	• обеспеченные инфраструктурой и пригодные для круглогодичного проживания	
	• земельные участки ИЖС и сельхоз назначения	

2 Возможность снижения ставки за счет единовременной компенсации из средств регионального бюджета



- 1 Заемщики получают кредит в АО «Банк ДОМ.РФ» по ставке от 4,9% на весь срок
- 2 АО «Банк ДОМ.РФ» выкупает у Партнера кредит с дисконтом
- 3 Партнер передает информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации
- 4 Субъект РФ единовременно оплачивает компенсацию за каждого заемщика Партнеру

Величина снижения процентной ставки	-0,5%	-1%	-1,5%	-2%	-3%	-3,5%	-4,5%
Компенсация от размера кредита	1,7%	3,4%	5,1%	6,8%	10,3%	12%	15,2%

3 Гарантия субъекта как мера поддержки ИЖС в регионе

Для повышения привлекательности кредитования ИЖС целесообразно реализовать механизм предоставления кредиторам гарантий со стороны субъекта через регионального оператора либо вновь создаваемое юр. лицо в случае дефолта заемщика в виде:

- полного погашения долга по кредиту или
- выкупа долга (покупки закладной)

ВАЖНО: необходимо обеспечить финансовую стабильность гаранта (юр. лица) в том числе за счет средств бюджета субъекта:



- субсидия на компенсацию потерь гаранта
- субсидия в виде целевого взноса в имущество гаранта для реализации программы
- иные формы финансирования, предусмотренные законодательством Российской Федерации

Реализация гарантий субъекта позволит



- Для граждан**
- снизить процентную ставку
 - расширить выбор жилья



- Для банков**
- снизить кредитные риски
 - сократить расходы на взыскание



- Для субъектов**
- повысить доступность жилья для граждан

4 Проектное финансирование в ИЖС

Необходимы меры поддержки качественного предложения:

- гарантированное финансирование застройщиков, независимое от динамики продаж
- рост темпов строительства, включая ускорение обустройства территории застройки необходимой инфраструктурой
- своевременность сдачи объекта в эксплуатацию



Все параметры проекта, а не только



Клиент управляет гарантиями кредита



Возможность оставшей уплаты процентов на невест. фонд



Гибкий график платежей



Индивидуальная оценка каждого проекта

- Подходит для крупных застройщиков

Условия точно отражает специфику проекта

- Источники финансирования – собственные средства, поступления от продаж, проектное финансирование
- Выбор стратегии продаж

Гибкие процентные платежи

- Платежи снижаются по мере реализации площади проекта и погашения тела кредита

Гибкие условия

- В погашение - % от поступлений

