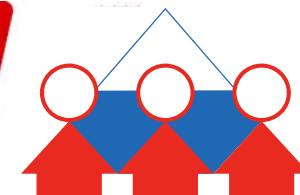


Программа ипотечного кредитования для Молодых учителей

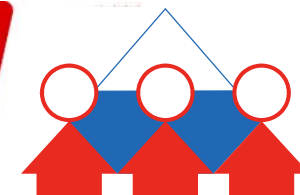




Программа ипотечного кредитования «Молодые учителя»

- Причины разработки Программы
- Особенности Программы
- Схема реализации Программы
- Механизм реализации Программы
- Порядок взаимодействия
- Расчет размера выгоды для регионального бюджета при реализации Программы

Причины разработки программы «Молодые учителя»



- В соответствии со стратегией развития рынка ипотечного кредитования и стратегией группы компаний «АИЖК» на 2011-2020 годы Агентство реализует ряд проектов по внедрению кредитных продуктов для отдельных категорий граждан.
- Постановление Правительства № 1177 от 29.12.2011 «О порядке предоставления и распределение субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение затрат в связи с предоставлением учителям общеобразовательных учреждений ипотечного кредита» (далее – Постановление № 1177), которое предусматривает выплату субсидий на первоначальный взнос при получении кредита под 8,5%.
- 5 мая 2012 года Правлением Агентства утверждена Программа инвестиций ОАО «АИЖК» в социальный проект «Ипотечное кредитование молодых учителей» (далее – Программа).

Программа «Молодые учителя»

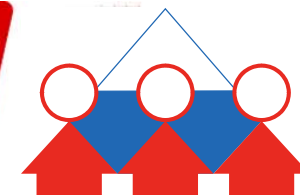
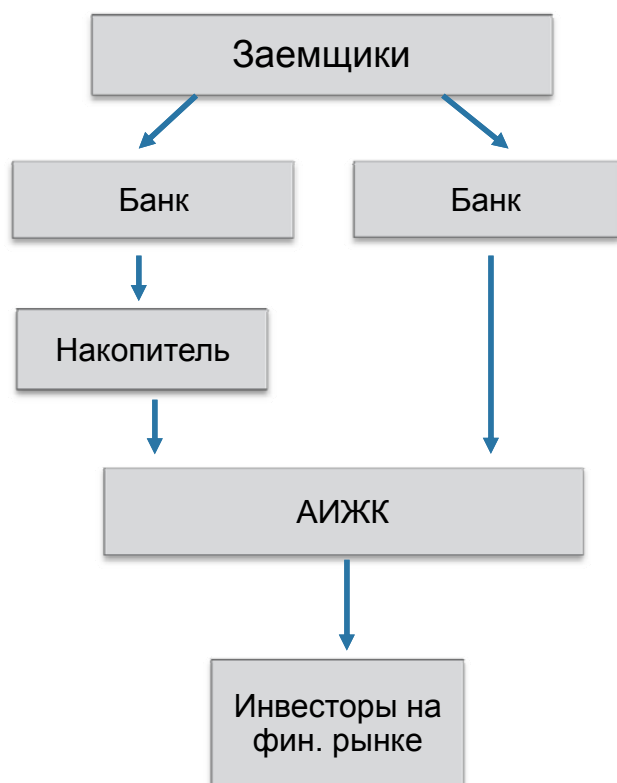
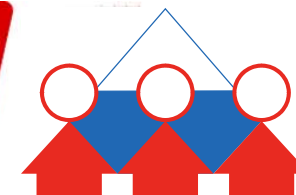


Схема реализации системы рефинансирования ипотечных кредитов (займов) по программе «Молодые учителя»



1. Молодой учитель обращается к одному из кредиторов программы (банк, небанковская организация)
2. Кредитор Программы:
 - проверяет критерии соответствия Молодого учителя Программе
 - оценивает платежеспособность Молодых учителей
 - выкупает кредит у региональных банков (если банк) или выдает заем* (если региональный оператор)
 - направляет в АИЖК списки получателей субсидии
 - продает (рефинансирует) кредит/ заем* в АИЖК
3. АИЖК при покупке кредита/ займа проверяет кредитное дело:
 - молодой учитель должен быть включен в список получателей субсидии (если есть субсидия)
 - Молодой учитель имеет стаж педагогической деятельности более 3-х лет
 - кредит (займ*) удовлетворяет условиям Программы и стандартов Агентства
4. АИЖК формирует из закладных залоговое покрытие и выпускает ипотечные ценные бумаги
5. Средства от размещения на рынке ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) являются источником финансирования покупки закладных.

Особенности ипотечной программы «Молодые учителя»



Цель создания Программы

- поддержка молодых учителей. Механизм Программы основан на стандартной деятельности Агентства по рефинансированию ипотечных кредитов

Целевая аудитория

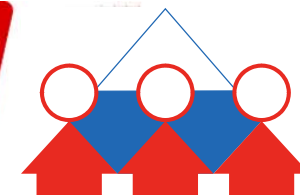
Молодые учителя государственных общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет:

- имеющие право на получение субсидии в рамках реализации Постановления № 1177 либо имеющие право на получение региональной субсидии
- или имеющие стаж педагогической деятельности более 3-х лет

Основная инновация продукта

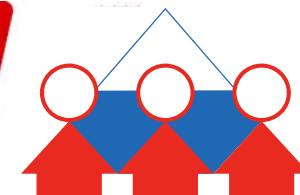
- программа предусматривает выдачу ипотечных кредитов для заемщиков под 8,5% годовых. Ставка фиксированная на весь срок и не зависит от коэффициента Кредит/Залог (К/З).

Параметры кредита



1. Выдача кредитов (займов) с применением условий продукта «Стандарт», «Материнский капитал», «МЭЖ».
2. Фиксированная процентная ставка на весь срок кредитования – 8,5% при приобретении квартиры (право собственности на жилое помещение зарегистрировано) и при приобретении дома, расположенного на территории организованной комплексной застройки.
3. Возможность приобретения квартиры на этапе строительства из ограниченного перечня объектов (размещен на сайте www.ahml.ru в разделе ипотечные продукты/молодые учителя. Ставка должна быть увеличена на 2 п.п. до ввода дома в эксплуатацию (до момента регистрации ипотеки на построенную квартиру).
4. Возможность индивидуального жилого дома по ставке + 2 п.п.
5. Первоначальный взнос – не менее 10% собственных средств, при этом при первоначальном взносе менее 30% требуется наличие страхования ответственности заемщика.
6. Оплата части первоначального взноса за счет субсидии (при наличии права на получение субсидии), а также средств Материнского (семейного) капитала при наличии.
7. Коэффициент П/Д (Платеж/Доход) должен составлять не более 45%.
8. Возраст заемщика не более 35-ти лет.
9. Максимальное количество заемщиков 4 человека (заемщики должны состоять в близких родственных связях хотя бы с одним из остальных заемщиков-залогодателей).
10. Доход по справке 2-НДФЛ.

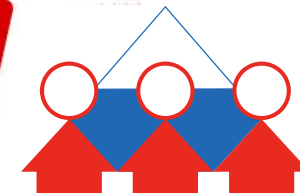
Механизм реализации Программа «Молодые учителя»



*Формирование списков может реализовано иным уполномоченным органом.

** Распорядитель средств субсидий утверждается региональной программой.

Пример порядка взаимодействия по Программе «Молодые учителя»



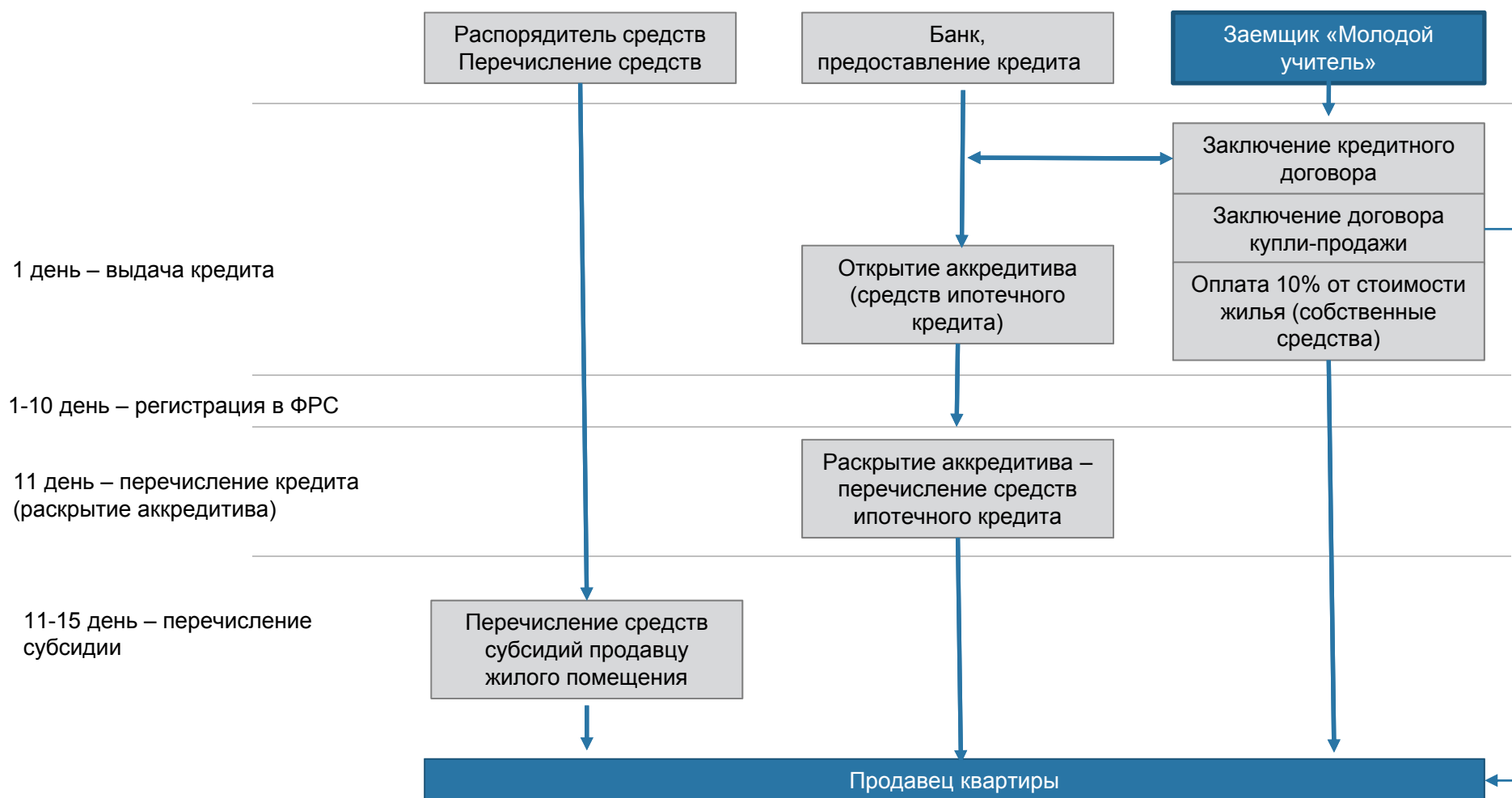
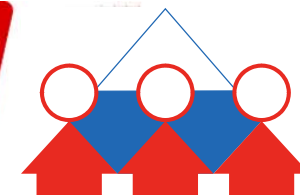
▪ Если у учителя есть право на получение субсидии

1. Уполномоченный орган субъекта РФ формирует первичные списки получателей субсидии и выдает потенциальным заемщикам уведомление о возможности получения субсидии при наличии документа, подтверждающего платежеспособность для выплаты ипотечного кредита
2. Кредитор (займодавец) проводит андеррайтинг молодого учителя и созаемщиков на предмет их платежеспособности
3. Уполномоченный орган субъекта РФ формирует списки получателей субсидии, направляет списки получателей субсидии кредитору. Выдает потенциальным заемщикам уведомление о праве на получение субсидии (уведомление/сертификат)
4. Кредитор (займодавец) выдает кредит (заем) после подписания договора купли-продажи с продавцом. Субсидия поступает на счет продавца с целью завершения полных расчетов по сделке приобретения
5. Кредитор (займодавец) рефинансирует кредит (заем) в АИЖК
6. Заемщик осуществляет обслуживание платежей по ипотечному кредиту

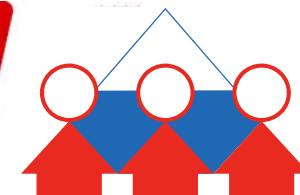
▪ Если у учителя нет права на получение субсидии

1. Кредитор (займодавец) проводит андеррайтинг молодого учителя и иных заемщиков на предмет их платежеспособности, стажа работы (более 3-х лет)
2. Кредитор (займодавец) выдает кредит (заем) после подписания договора купли-продажи с продавцом и после подписания кредитного договора (договора займа)
3. Кредитор рефинансирует кредит (заем) в АИЖК
4. Заемщик осуществляет обслуживание платежей по ипотечному кредиту (займу)

Пример перечисления средств субсидий: временный график при выдаче кредита



Выгоды заемщика и бюджета субъекта РФ при реализации социальной Программы АИЖК «Молодые учителя»

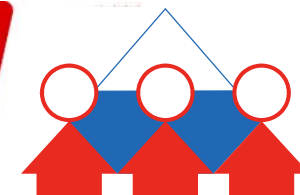


Сравним выгоды для заемщика, банка и государства (бюджет субъекта) для кредита 2 800 000 руб. на цели приобретения недвижимости за 3 500 000 руб.

Продукт или программа (приведен расчет с К/З 80%)	Ежемесячный платеж, руб.	Сумма кредита + сумма % за 20 лет, млн.руб.	Региональный бюджет тратит/ получает за 20 лет (-/+) на 200 учителей	
			При выдаче (первый взнос)	В процессе погашения кредитов на субсидирование процентной ставки (20 лет), млн. руб.
Молодые учителя программа АИЖК ставка 8,5%	24 300	$2,8 + 3,03 = 5,83$	-140 млн. руб.	0
Стандартный кредит (субсидирование рыночной ставки 13%* до уровня 8,5%)	32 300	$2,8 + 4,95 = 7,75$	-140 млн. руб.	- 384 млн. руб.

*Кредит по средневзвешенной ставке по данным ЦБ РФ www.cbr.ru

Контакты



Все вопросы, связанные с реализацией Программы просьба направлять на специально созданный почтовый ящик Агентства programma8.5@ahml.ru

Координатор программы - Руководитель направления Файнблит Татьяна
8(495) 775-47-40 (доб.8277) TMFainblit@ahml.ru

Главный специалист Светличная Алла
8(495) 775-47-40 (доб.8120) AYSvetlichnaya@ahml.ru