

**Социально направленная политика ОАО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия».**

Ипотечное кредитование самый быстрорастущий рынок в Республике Бурятия. Открытое акционерное общество «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» было создано в 2002 году, как региональный оператор государственного института развития ипотеки – Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК г.Москва). Создание Ипотечной корпорации явилось катализатором для коммерческих банков в выдаче гражданам республики долгосрочных ипотечных кредитов.

Государством поставлена задача сделать более доступным приобретение жилья для граждан России. Для выполнения этой задачи Ипотечная корпорация Республики Бурятия реализует специальные ипотечные программы социальной направленности с более низкими процентными ставками. Коммерческие банки без бюджетного субсидирования не могут выдавать такие кредиты.

Специальные ипотечные программы социальной направленности Ипотечной Корпорацией реализуются с 2010года:

- продукт «Военная ипотека» со ставкой от 9,45% до 11%;
- продукт «Материнский семейный капитал» со ставка от 8,85% до 11,8%.

Главным достоинством этих программ помимо льготной ставки является низкий первоначальный взнос – от 10%. Ипотекой с применением материнского капитала с помощью Ипотечной корпорации воспользовалось уже 86 семей республики, получивших кредитов на сумму 128 млн.рублей. Напоминаем, что сумма материнского (семейного) капитала с 1 января 2014 года составляет 429408,50 рубля.

В текущем году завершается реализация федеральной ипотечной программы для молодых учителей, которая действовала с 2012года. Всего на 1 ноября 2014 года улучшили свои жилищные условия 146 молодых учителей Республики Бурятия в рамках данной программы, в том числе с помощью Ипотечной корпорации более 70 на сумму 69 млн.руб. Спрос на программу для молодых учителей достаточно высокий. И это неудивительно, ведь условия очень выгодны: программой могли воспользоваться работники сферы образования в возрасте до 35 лет включительно, имеющие общий педагогический стаж не менее трех лет. Ставка по кредиту фиксированная - 8,5%. В качестве первоначального взноса при покупке жилья использовалось субсидирование из федерального и республиканского бюджетов.

С 2010 года Ипотечная корпорация является оператором республиканской программы по выдаче льготных жилищных займов гражданам для завершения строительства индивидуального жилья из бесплатно выделенной древесины в рамках постановления РБ № 345 от 17.08.2010г. по ставке 8,25% в размере до 250 тыс.руб. Срок действия постановления 2010-2015г.г. Льготными жилищными займами на достройку индивидуального жилья воспользовались 33 жителя республики.



С мая 2013 года по август 2014 года действовала региональная ипотечная программа со ставкой 8,25% - «Социальная ипотека» для работников сферы образования, медицины, культуры, социального обеспечения, физической культуры и спорта. Воспользовались такой ипотекой более 20 семей, работающих в бюджетных организациях Республики Бурятия.

Ставки по ипотечным продуктам, по которым работает Корпорация на протяжении многих лет – самые низкие в республике. Так средняя ставка по всем кредитам, выданным Корпорацией за 2013 год, составила 10,36%, за 11 месяцев 2014г. -10,27% (для сравнения по республике -12,4%).

Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка кредитования, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Управления Росреестра по Республике Бурятия в 2014 году 29% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, приобретались с использованием ипотечного кредита.

В настоящее время реализуется новая государственная программа - «Доступное жилье для российской семьи», в рамках которой правительство Республики Бурятия приняло ряд нормативных актов для успешной ее реализации - постановления РБ от 11 сентября 2014г. № 438 и № 440 «О мерах по реализации программы «Жилье для российской семьи» в Республике Бурятия». Ипотечной корпорацией в данном направлении с сентября 2014 года внедряются новые продукты при покупке жилья экономического класса - «Социальная ипотека АИЖК - квартира» и «Социальная ипотека АИЖК- дом». Выданы уже первые 19 кредитов и займов на общую сумму 27,5 млн.рублей. Ставка по этим продуктам фиксируется на весь период жизни кредита в размере 11,1 %, базовая сумма кредита 1500 тысяч рублей, платежи аннуитетные, т.е. ежемесячно в размере одной установленной суммы. Кредит выдается сроком от 10-ти до 30-ти лет, возможно использование различных субсидий при погашении кредита. Ипотекой на таких условиях могут воспользоваться граждане, определенные постановлением РФ № 404 от 05.05.2014г., а именно:

- молодые семьи в возрасте до 35 лет, имеющие 1 ребенка и более;
- семьи, имеющие 2-х и более детей, владельцы семейного материнского капитала;
- граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- ветераны боевых действий;
- военнослужащие;
- государственные и муниципальные служащие;
- работники бюджетной сферы образования, науки, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта;
- работники оборонно-промышленного комплекса.

Для обеспечения реальной поддержки заемщиков в случае возникновения у них финансовых трудностей с исполнением обязательств по ипотечным кредитным договорам Ипотечная корпорация осуществляет комплекс мероприятий, направленных на **урегулирование проблемной задолженности** до обращения в судебные органы. К таким мероприятиям относятся:

1. реструктуризация задолженности - временное изменение условий возврата ипотечного кредита (займа), позволяющих заемщику осуществлять платежи исходя из текущей платежеспособности.
2. отсрочка процедуры обращения взыскания в случае если просрочка платежей возникла по объективным причинам.
3. добровольная реализация предмета залога без снятия обременения посредством замены залогодателя - покупка заемщиком жилья меньшей площадью и стоимостью, тем самым снижение суммы долга (кредита).
4. Пилотный проект по оказанию помощи заемщикам через продажу заложенного по кредиту жилья с правом его найма и обратного выкупа.

При определении условий возврата просроченного ипотечного кредита (займа) Ипотечная корпорация проводит детальный анализ сложившейся ситуации и по его результатам находит пути решения индивидуально для каждого заемщика. Такие мероприятия дают возможность заемщикам восстановить свою платежеспособность, не утрачивая при этом единственного жилья.

Стройте будущее вместе с нами!

ОАО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия», г. Улан-Удэ,  
ул. Профсоюзная, д.35, тел. (3012) 222 257, 222 232, 587-587.