

УДК 69.003:330.131.7

ДОРОЖКИНА Н.В., ст. преподаватель (КузГТУ)
г. Кемерово, Россия

ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АИЖК КО»

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для регионального ипотечного рынка Кемеровской области. За годы работы АИЖК Кемеровской области в Кузбассе создана инфраструктура ипотечного рынка: в работу вовлечены банки, страховые и оценочные компании. В Кемерово и Новокузнецке функционируют офисы, работающие по принципу «единого окна», что позволяет в максимально короткие сроки совершить ипотечную сделку, при минимуме усилий со стороны покупателя жилья.

Результаты деятельности АИЖК КО напрямую связаны с развитием рынка ипотечного жилищного кредитования. По данным Главного управления ЦБ РФ по Кемеровской области, кредитные организации в 2012 году предоставили 14 374 ипотечных займов, что в 1,6 раза больше уровня 2011 г. Таким образом, кузбасский рынок жилищной ипотеки сумел поставить абсолютный рекорд по количеству выданных займов. В 2014 г. прогнозируется увеличение количества выданных ипотечных кредитов в 1,06 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По итогам 2012 года обращения граждан за консультациями в АИЖК КО увеличилось на 9,2 %, при этом количество личных сообщений возросло на 30,6 %. В течение 2012 года принято 2431 пакет документов, что на 47,3 % больше уровня 2011 года, при этом доля принятых отрицательных решений по предоставленным пакетам составила 2,8 %. Для активизации выдачи ипотечных займов на малых территориях области в 2011 г. АИЖК КО ввела возможность оформить заявку на получение кредита через сайт.

Всего АИЖК КО в течение 2012 г. оформлено 1381 ипотечный заем (кредит) на сумму 1 415,3 млн. руб. Объемы кредитования по сравнению с 2011 годом увеличились на 11,5 % в количественном выражении.

В 2012 г. средневзвешенная процентная ставка по выданным кредитам составила 12,5 %, но при этом средняя процентная ставка по портфелю АИЖК КО за аналогичный период составила 11,05 %. Удержание ставок на уровне ниже рыночного, является закономерным продолжением политики АИЖК, направленной на повышение доступности приобретения жилья за счет снижения стоимости заимствования.

Как институт развития рынка ипотечного кредитования федеральное АИЖК постоянно внедряет новые продукты или услуги для повышения доступности ипотеки.

Для улучшения условий кредитования заемщиков с низким первоначальным взносом АИЖК КО во 2 квартале 2012 г. участвовало в пилотном проекте «Страхование финансовых рисков залогодержателей».

Это дало возможность кузбасским семьям приобрести квартиры с первоначальным взносом 10-20 %, без необходимости заключения договора страхования ответственности заемщика, так как займодавец сам страхует свои риски и у заемщика не возникает дополнительных затрат при оформлении ипотеки.

С 2012 г. у жителей области появилась возможность оформить заем на приобретение квартиры на вторичном рынке без первоначального взноса - под залог имеющего жилья. Также с августа 2012 г. в АИЖК КО появилась возможность перекредитования ипотечных кредитов, выданных сторонними кредитными организациями. Используя продукт «Перекредитование» заемщик АИЖК КО, может либо увеличить/сократить срок кредитования, либо снизить процентную ставку.

С июня 2013 г. АИЖК КО начало реализацию ипотечной программы «Молодые учителя» с рекордно низкой ставкой 8,5 % годовых, а уже в июле оформлен первый ипотечный заем. Минимальный первый взнос – 30 % от стоимости приобретаемого жилья. Срок кредитования – до 30 лет. Ипотечным кредитом смогут воспользоваться учителя государственных и муниципальных школ в возрасте до 35 лет.

С 2014 г. АИЖК КО реализует новую опцию «Лояльная ипотека». Это возможность воспользоваться «платежными каникулами» несколько раз за время «жизни ипотечного займа». «Лояльная ипотека» – позволяет оперативно снизить ежемесячный платеж на 30-80 % – в случае возникновения у заемщика финансовых трудностей. Общая длительность «платежных каникул» составит 2 года, при этом минимальный срок – 3 месяца, максимальный разовый срок - 24 месяца. Заемщик может воспользоваться опцией 4 раза. При рождении ребенка и до достижения им трехлетнего возраста заемщику предоставляются специальные условия по использованию опции – максимальное снижение ежемесячной выплаты, при максимальном сроке «каникул». Плата за «подключение к программе лояльности» составит 0,5 % к процентной ставке.

В Кузбассе растет спрос на новостройки. Причем жители области стараются приобретать квартиры большой площади. Главным образом молодежь берет однокомнатные квартиры. Это приводит к увеличению среднего размера ипотечного кредита, выдаваемого в регионе. Например, если в 2011 г. средний размер займа, предоставленного через АИЖК КО, составлял 913 тыс. руб., то в 2012 г. он достиг 1025 тыс. руб. Конечно, свое влияние оказывает рост стоимости жилья, но все же решающее значение имеет именно спрос на более просторные, более дорогие квартиры. В I квартале 2014 г. по сравнению с предыдущим кварталом цены на пер-

вичном рынке жилья снизились в среднем на 0,3 %, на вторичном рынке практически не изменились.

Оценивая характеристику кредитного портфеля АИЖК КО за 2011-2012 гг., можно сделать следующие выводы, что увеличение суммы займа на 112 тыс. руб. повлекло за собой увеличение среднего размера ежемесячного платежа на 15,9 %, а он в свою очередь привел к увеличению среднего дохода семьи заемщика, необходимого для получения ипотечного займа (кредита), на 12,7 %. Изменение значения средневзвешенной процентной ставки за период 2011-2012 гг. оказалось не значительным. Рост стоимости предмета залога на 10,8 % в течение 2012 г. связан с ростом цен на рынке недвижимости в области.

За последние 10 лет работы АИЖК КО 12 551 кузбасских семей улучшили свои жилищные условия за счет федеральной ипотечной программы. Общая сумма, оформленных ипотечных кредитов (займов) составила 10 177 308 тыс. руб. Всего за время работы АИЖК КО (2003-2013 гг.) рефинансировано 11 263 закладных на сумму 9 056 474 тыс. руб.

Приоритетной задачей АИЖК КО, которая поставлена перед Региональными операторами АИЖК, является улучшение качества сопровождения портфеля выданных ипотечных займов (кредитов).

АИЖК КО продолжена работа с заемщиками – распорядителями МСК, по погашению долга по ипотечному займу. В 2013 г. подготовлено 709 справок для предъявления в Пенсионный фонд РФ, из них 628 заемщиков получили положительные решения и написали заявление на частичное досрочное погашение кредита средствами материнского капитала всего на сумму 243 348,9 тыс. руб.

С 15.02.2013 г. федеральное АИЖК отменило взимание штрафных санкций в отношении заемщиков за неисполнение обязательств по досрочному погашению, а также сократило сроки по рассмотрению заявлений до 5 календарных дней. АИЖК КО перешло на новую систему учета денежных средств от заемщиков. При частичном погашении денежные средства заемщиков учитываются в дату, указанную в заявлении и перерасчет процентов происходит с даты, следующей за датой внесения денежных средств.

Одной из основных задач АИЖК КО является снижение уровня просроченной задолженности. Уровень просроченной задолженности в консолидированном портфеле снизился в течение 2013 года на 0,12 % пункта и на 01.01.2014 г. составил 1,27 %.

За 2013 г. против должников инициировано 110 судебных производств о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество. По состоянию на 31.12.2013 г. на стадии судебного разбирательства находится 40 кредитных дел. За 2013 год 16 должников в добровольном порядке исполнили свои обязательства и погасили сумму долга по

решению суда. За 2013 год на баланс взыскателя АИЖК КО принято 10 объектов недвижимости на сумму 8 892,71 тыс. руб. Объектов АИЖК КО реализовано на сумму – 17 742 тыс. руб. По сравнению с 2012 годом больше на 4,7 млн. руб.

АИЖК КО постоянно проводится работа по информированию жителей области о федеральной ипотечной программе, использовании материнского капитала для улучшения жилищных условий, государственной поддержке ипотечных заемщиков и реализации жилья, строительство которого проинвестировано АИЖК КО. Помимо основной деятельности Агентство участвует и в социальной жизни области. Деятельность АИЖК Кемеровской области получила высокую оценку на федеральном уровне. По результатам рейтинга проводимого АИЖК, Компания получила в 2014 году 925 баллов из 1000 возможных, и относится к первой, лидирующей группе. За высокое качество работы по выдаче и сопровождению ипотечных займов коллектив АИЖК Кемеровской области ежегодно получает награды АИЖК.