

Некоммерческая организация
«Кредитный потребительский кооператив граждан

«СОДЕЙСТВИЕ»

Некоммерческая организация
«Кредитный потребительский кооператив граждан

«СОДЕЙСТВИЕ-2005»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ И ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ

О результатах осуществления программ финансовой взаимопомощи
в 2006 году.

Раздел 3.

Отчет по программе жилищного кредитования

Смоленск, 2007

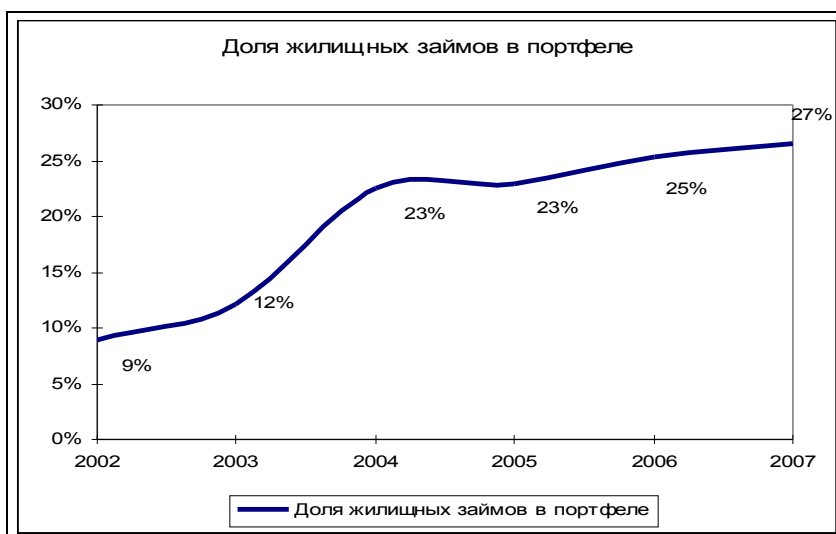
Оглавление

Введение. Обзор практики жилищного финансирования	3
1. Распределение пайщиков, воспользовавшихся жилищными займами, по возрасту и полу	4
2. Оценка доступности жилищных займов для семей с различным уровнем среднедушевых доходов	5
3. Оборачиваемость дебиторской задолженности по жилищным займам по сравнению с портфелем в целом.....	8
4. Финансовая и социальная эффективность программ жилищного кредитования.	9

Введение. Обзор практики жилищного финансирования

КПКГ «Содействие» способствует совершенствованию жилищных условий своих пайщиков с 1999 года. Ранее долевое участие в строительстве жилья в пользу пайщиков осуществлялось из средств фонда взаимных вложений в недвижимость, организованного в структуре фонда финансовой взаимопомощи. С введением в конце 2004 года пакета законов по финансированию жилищного строительства, Кооператив перешел на выдачу ипотечных займов своим пайщикам под залог приобретаемого или строящегося жилья.

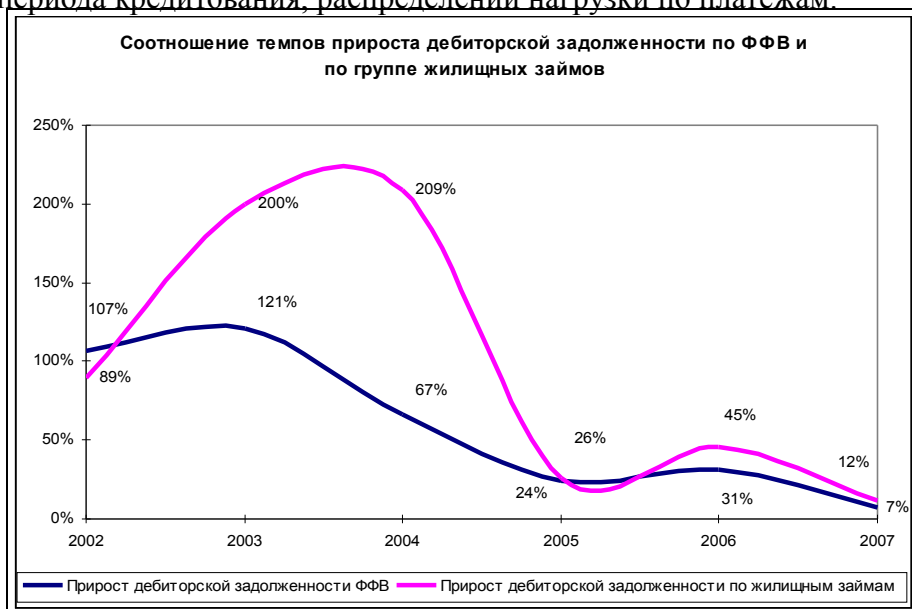
Практика целевой финансовой поддержки пайщиков, направленной на улучшение их жилищных условий, позволяет проанализировать некоторые закономерности в этой сфере. Несмотря на сравнительно малые, по сравнению с банками, ресурсные возможности,



Кооператив выигрывает более гибкими условиями ипотеки, распространяемой на приобретение высоколиквидного жилья в центральных городах, но также и в районных центрах области (Вязьма, Ярцево, Сафоново) и даже в сельской местности (Ельнинский район). При более высокой процентной ставке по жилищным займам, Кооператив предлагает более гибкие

условия в определении периода кредитования, распределении нагрузки по платежам.

Так, в 2004 году повышенным спросом пользовалась программа «Лизинг жилья», платежи по которой постепенно увеличивались к завершению срока займа, сохраняясь, в начальные периоды на уровне, несколько превышающем стоимость коммерческой аренды жилья. Все это обеспечивает

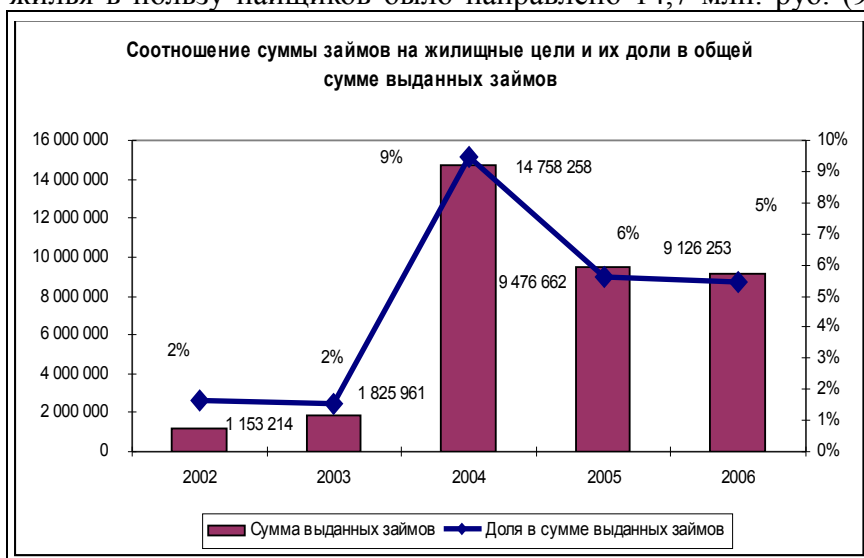


постоянное повышение спроса пайщиков на ипотечные жилищные займы и увеличивает долю средств фонда финансовой взаимопомощи, направляемую на обслуживание таких займов. Соответственно, доля займов жилищного назначения в общем объеме дебиторской задолженности по займам постоянно повышается и составила на конец 2006 года 25%. По результатам 1 квартала 2007 года эта доля повысилась уже до 27%, т.е. уже за первый квартал был обеспечен среднегодовой темп прироста, отмеченный в 2005-2006 годах.

Показательно, что если в 2003-2004 годах темп прироста задолженности по жилищным займам, кратно превышал темп прироста дебиторской задолженности по фонду финансовой взаимопомощи в целом, то в 2005 году эти показатели сблизились (26 и 24%). Опережающие темпы прироста задолженности по жилищным займам сохранились в 2006-2007 годах, но сейчас они сопоставимы с темпами прироста портфеля в целом. Снижение темпов прироста задолженности по жилищным займам объясняется как резким повышением стоимости жилья, так и тем, что уже сформированы относительно большие объемы портфеля. Поэтому индексы относительного прироста характеризуются закономерной тенденцией к снижению.

1. Распределение пайщиков, воспользовавшихся жилищными займами, по возрасту и полу

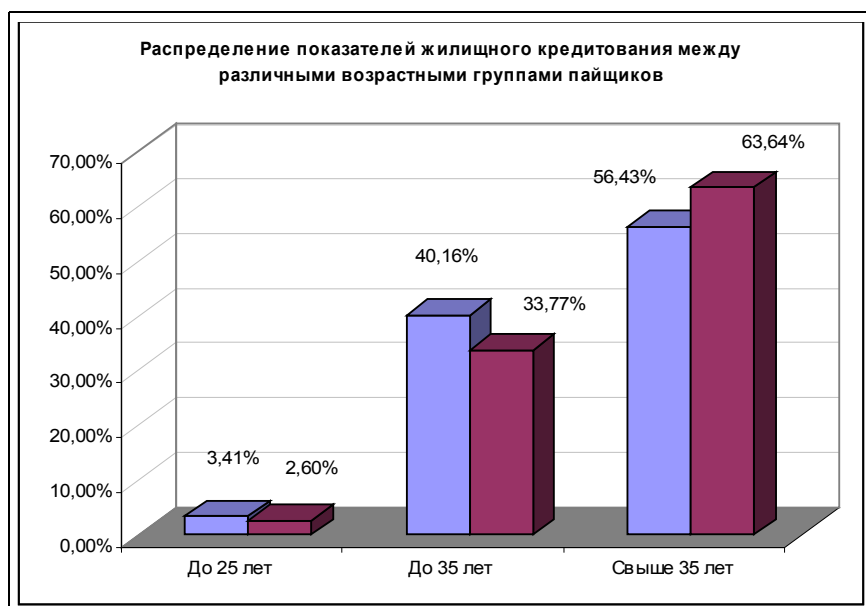
Из диаграммы видно, что объем выданных займов на жилищные цели соответствует доле таких займов в общей сумме выданных займов. Пик спроса на финансирование жилищных потребностей пайщиков приходится на 2004 год, когда была внедрена программа «Лизинг жилья». В этом году, на приобретение или строительство жилья в пользу пайщиков было направлено 14,7 млн. руб. (9% от общей суммы займов, выданных за этот период).



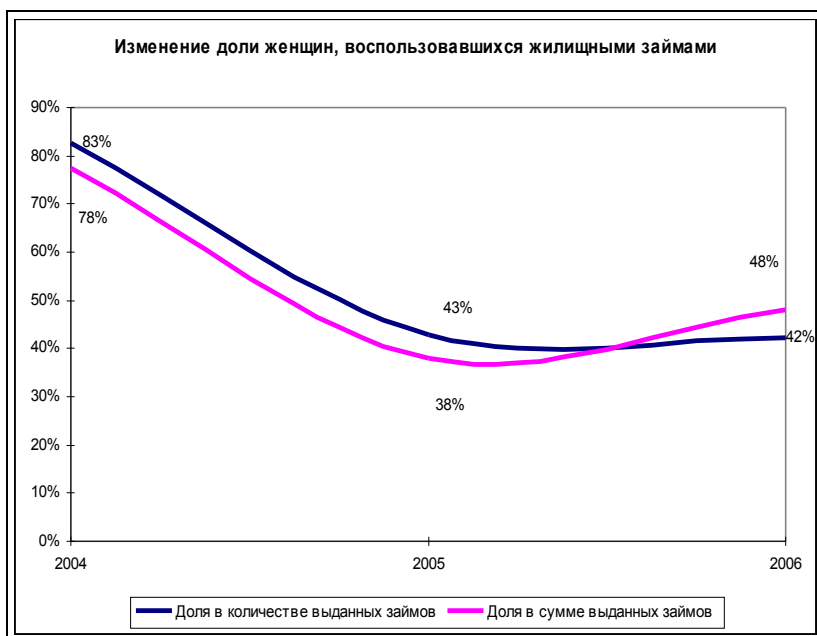
В последующие годы Кооператив прекратил практику инвестиционного финансирования и перешел на выдачу ипотечных займов. На условия ипотеки были переведены все ранее осуществленные инвестиции из фонда взаимных вложений в жилье, а сумма вновь выдаваемых займов на

приобретение или строительство жилья поддерживалась на уровне 9,4-9,1 млн. руб. в год (6%-5% от ежегодных объемов кредитования).

Наибольшую потребность в жилищных займах высказывают пайщики в возрастной группе старше 35 лет. На их долю приходится 56,4% от суммы и 63,6% от количества займов, выданных в 2004-2006 годах. Существенную активность в привлечении средств на жилье проявляют и пайщики в возрасте от 25 до 35 лет. На их долю приходится 24,0% от суммы и 33,8% от количества займов,



выданных за этот период. Средняя сумма займа на приобретение жилья составила за трехлетний период 508 тыс. руб. Показательно, что наибольшая средняя сумма характеризует сравнительно молодые возрастные группы – 667 тыс. руб. в группе до 25 лет и 604 тыс. руб. среди пайщиков возрасте от 25 до 35 лет. Пайщики старше 35 лет были более умеренны в стоимости приобретаемого жилья. Средняя сумма займа здесь составила 508 тыс. руб. Это характеризует тенденцию, когда родители стремясь обустроить своих детей, помогают им в приобретении или приобретают полностью сравнительно более дорогое и комфортабельное жилье в новостройках. В то же время, для



совершенствования собственных жилищных условий, люди старшего возраста ориентированы на приобретение жилья по более умеренным ценам.

В основном, займы и иные формы финансовой помощи для приобретения жилья, привлекают пайщики в возрастных группах от 25 до 35 лет и выше 35 лет. Средний возраст заемщика в группе до 35 лет составляет 30 лет, а в группе, старше 35 – 45 лет.

В целом за период более половины займов (55%) были привлечены женщинами. На долю женщин приходится и 56% от суммы выданных займов. Но фактически доля женщин превалировала в 2004 году, когда ими было привлечено 83% от количества и 78% от суммы выданных займов. В 2005 году женщинам принадлежало уже 43% в количестве и 38% в сумме выданных займов, а в 2006 – соответственно 42% и 48%.

2. Оценка доступности жилищных займов для семей с различным уровнем среднедушевых доходов

Жилищные займы предоставляются на срок 5, 10 и 15 лет, в зависимости от чего изменяется сумма ежемесячного платежа. В свою очередь, по месячной нагрузке на обслуживание займа можно оценить степень доступности займа для семей с различными уровнями среднедушевых доходов. Основываясь на том, что совокупный платеж в погашение и обслуживание займа не должен превышать 49% от уровня семейных доходов и приняв средний коэффициент семейности 3, получаем следующие уровни доступности:

В 2004 году в группе пайщиков со среднедушевым уровнем доходов 10 тыс. руб. было выдано 7 ипотечных займов и 5 займов по программе «Жилье в рассрочку». Расчетный уровень доступности ипотечных займов в этой группе составил 6,35 тыс. руб. на человека в месяц, а займов по программе «Жилье в рассрочку – 3,6 тыс. руб.

В 2005 году порог доступности ипотечных займов в этой группе снизился до 4,6 тыс. руб., а в 2006 незначительно повысился – до 5 тыс. руб. Эти показатели сблизались с показателями доступности кредитов по программе «Жилье в рассрочку» 4,3 тыс. руб. в 2005 году и 5,1 тыс. руб. в 2006 г. В целом за период с 2004 по 2006 годы, средневзвешенный порог доступности ипотечных займов для пайщиков со среднедушевым уровнем доходов до 10 тыс. руб., составил 5,2 тыс. руб. на чел. в месяц.

Ипотечными займами на таких условиях воспользовались 26 человек, при средней сумме займа в 471,6 тыс. руб.



Пайщики, отнесенные к группе со среднедушевым доходом до 10 тыс. руб., пользовались также и займами по программе «Жилье в рассрочку». В 2004 году средневзвешенный порог доступности таких займов соотносился с доходом в 3,6 тыс. руб./чел., в 2005 – 4,3 тыс. руб./чел., и в 2006 – 5,1 тыс. руб./чел. Средняя сумма займа по программе «Жилье в рассрочку» в группе со среднедушевым

доходом до 10 тыс. руб., составила 137 тыс. руб. За трехлетний период такими займами воспользовались 18 пайщиков.

Из диаграмм видно, что при выравнивании показателей среднедушевых доходов, средняя сумма ипотечных займов, привлеченных пайщиками этой группы, снижается с 737 до 303 тыс. руб. Средняя сумма займов, привлекаемых по программе «Жилье в рассрочку» стабильно поддерживается на уровне 120-145 тыс. руб. Снижение средней суммы ипотечного займа очевидно связано с ростом стоимости жилья. При уровне цен на новое жилье и предлагаемых Кооперативом условиях жилищного кредитования в 2004 году для пайщиков со среднедушевым доходом до 10 тыс. руб. было доступно приобретение нового жилья. Поэтому средняя сумма ипотечного займа в этот период сопоставима со стоимостью квартиры в целом.



В последующем, с ростом стоимости жилья, даже при смягчении предлагаемых Кооперативом условий кредитования, стоимость квартиры стала расходиться с платежными возможностями пайщиков этой имущественной группы по обслуживанию и погашению ипотечного займа. Поэтому ипотечные займы этими категориями пайщиков стали привлекаться в целях приобретения более дешевого жилья на вторичном рынке, доплаты за приобретаемую за счет собственных средств квартиру и пр. С этим связано снижение средней суммы ипотечного займа. Займы же по программе «Жилье в рассрочку» традиционно привлекались на такие цели, а также на приобретение и строительство жилья в сельской местности или на ремонт квартиры. Скачок цен в этом секторе менее значителен, что объясняет относительную стабильность средней суммы займа.

В группе пайщиков с расчетным уровнем среднедушевого дохода до 15 тыс. руб. в 2004 году было выдано 5 ипотечных займов, в 2005 – 1 и в 2006 – 2. В среднем, уровень доступности таких займов соответствует показателю среднедушевого дохода в 12,2 тыс. руб./чел. Средняя сумма ипотечного займа составила 1 млн. руб.

Несколько большим имущественным статусом (14,3 тыс. руб./чел.) характеризуются пайщики,

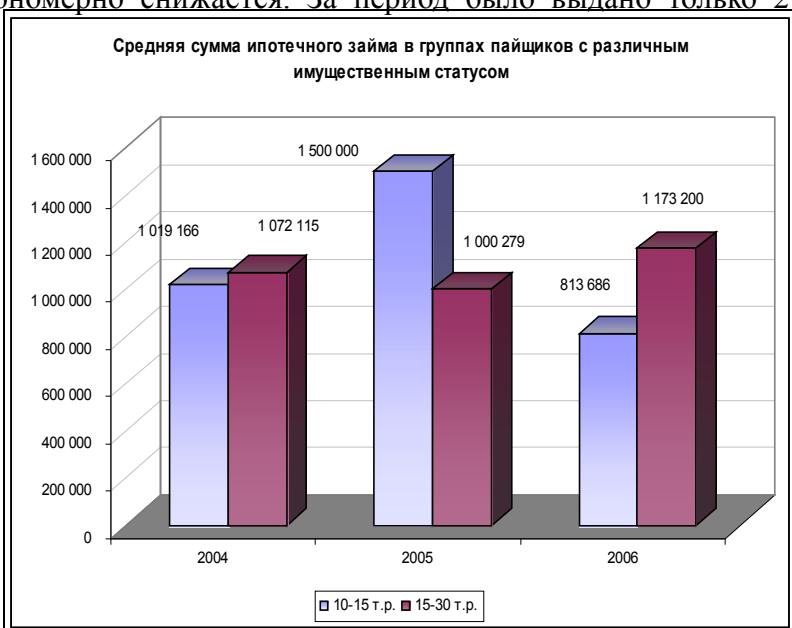


привлекающие займы по программе «Жилье в рассрочку». За период было привлечено 6 таких займов средней суммой в 397 тыс. руб.

Пайщики со среднедушевым доходом от 15 до 30 тыс. руб. стабильно привлекают по 3-4 ипотечных займа в год. Всего за период ими было привлечено 10 таких займов, средней суммой в 1 млн. руб. Средневзвешенный индекс доступности ипотечных займов в этой группе оценивается в 20,5 тыс. руб. на чел. в мес. Чуть ниже (18 тыс.

руб./чел.) порог доступности займов по программе «Жилье в рассрочку». Но в этой группе популярность таких займов закономерно снижается. За период было выдано только 2 займа этого вида средней суммой в 417,5 тыс. руб.

Из диаграмм видно, что доступность ипотечных займов смещается в группу пайщиков со среднедушевым уровнем доходов от 15 до 30 тыс. руб. Так, в 2006 году доступность ипотечных займов для пайщиков со среднедушевым доходом в 12,6 тыс. руб. была обеспечена только благодаря снижению средней суммы займа до 800 тыс. руб. Т.е. в этой группе, как и в группе с доходами до 10 тыс. руб., потребность в ипотечных



займах смещается от приобретения нового жилья к более доступному жилью на вторичном рынке или к доплате за приобретаемое жилье в новостройках.

При росте цен на жилье доступность предлагаемых Кооперативом ипотечных программ смещается в группы пайщиков со среднедушевым уровнем доходов в 20 тыс. руб. и выше, что все больше расходитсся с возможностями адресной целевой группы пайщиков, характеризующейся умеренным уровнем доходов.

3. Оборачиваемость дебиторской задолженности по жилищным займам по сравнению с портфелем в целом

Как было показано выше, доступность жилищных займов определяется из отношения размера месячного платежа к среднемесячному уровню семейных доходов. Исходя из этого определяется необременительный для заемщика период пользования займом и график платежей. Понятно, что с ростом стоимости жилья, существенно опережающем рост семейных доходов, период жилищного кредитования должен увеличиваться с тем, чтобы удержать размер месячного платежа на приемлемом для заемщика уровне. В свою очередь это должно привести к замедлению темпов оборачиваемости портфеля жилищных займов и может вызвать угрозу потери ликвидности.

Понимая эту опасность Кооператив постоянно квотирует объемы средств, направляемых на выдачу жилищных займов, соотнося их с собственным капиталом и



долгосрочными обязательствами. Но на практике заметно стремление пайщиков поскорее погасить задолженность по жилищным займам и снять обременения по ипотеке. В связи с этим, текущие объемы погашения задолженности по жилищным займам стабильно превышают планируемые.

Так, за период с 2005 г. по 1 квартал 2007 г. планируемый объем погашения жилищных займов оценивался в 5,5 млн. руб., а фактически было погашено 17,8 млн. руб. (на 223% больше). Для сравнения в этот же период ожидалось к погашению в целом по портфелю 235,6 млн. руб., а фактически было погашено 346 млн. руб. (на 47% больше). Таким образом, фактическая оборачиваемость портфеля жилищных займов кратно превышает цикличность портфеля в целом. За этот же период было выдано жилищных займов на 42,19 млн. руб. (ипотечных займов на 34,3 млн. руб. и займов по программе «Жилье в рассрочку» на 7,87 млн. руб.). Следовательно, объем вновь выданных пайщикам займов на удовлетворение жилищных потребностей на 42% был обеспечен текущим погашением задолженности по жилищным займам.

Более высокие темпы оборачиваемости жилищных займов, с одной стороны, нивелируют угрозу потери Кооперативом ликвидности, а с другой – свидетельствуют о фактически более высоких платежных возможностях пайщиков, чем это было оценено при определении условий займа. Следовательно, предпринятое выше распределение пайщиков, пользующихся жилищными займами, по имущественным категориям, можно считать в некоторой степени условным. Реальный уровень доходов этих пайщиков, позволяющий им досрочно и в больших объемах исполнять обязательства по полученным займам, объективно выше. Но, как видно из графика, потенциал опережающей цикличности портфеля жилищных займов, обусловленный стремлением пайщиков побыстрее погасить свои обязательства и снять обременения с приобретенного жилья, постепенно иссякает. Это связано с ростом стоимости жилья и с закономерным

сближением предусмотренных графиками платежами по займам с фактической платежеспособностью пайщиков.

4. Финансовая и социальная эффективность программ жилищного кредитования

За 35 млн. руб. размещенных в займы на приобретение или строительство жилья пайщиками Кооператива, с 2004 по 1 квартал 2007 г., было приобретено 42 квартиры, общей площадью 2873 кв. м. жилья. Средняя площадь квартиры составляет 68,4 кв. м.

Без учета жилья, приобретенного в районах, за этот период в Смоленске, где наиболее структурирован рынок жилья, было приобретено 36 квартир, общей площадью 2537 кв. м. Средняя площадь квартиры, приобретенной пайщиками в Смоленске составляет 70,4 кв. м., что не намного расходится с данными по Кооперативу в целом.

Наибольшая активность в привлечении займов на приобретение жилья приходится на 2004 год. В Смоленске было выдано 14 млн. руб., направленные пайщиками на приобретение 16 квартир, общей площадью 1256 кв. м. Средняя площадь квартиры, приобретенной в 2004 году составляла 79 кв. м., а средневзвешенная стоимость квадратного метра – 10,9 тыс. руб.



Объемы жилищного кредитования в 2005 году снизились до 8,25 млн. руб. в целом по Кооперативу и 6,86 млн. руб. в Смоленске, где было приобретено 9 квартир, площадью 601 кв. м. Средневзвешенная стоимость кв. м составила 15,3 тыс. руб., повысившись по отношению к 2004 году на 41%. Средняя площадь квартиры, напротив, снизилась до 66,8 кв.м.

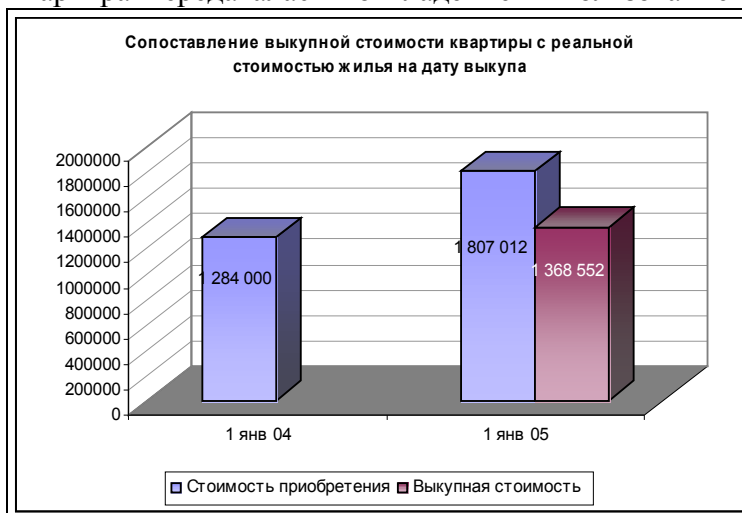
Стоимость метра жилой площади в 2006 году повысилась на 7% до 16,4 тыс. руб. В этом году на условиях ипотеки пайщиками было приобретено 8 квартир,

общей площадью 685 кв.м. Средняя площадь квартиры составила 85,6 кв.м. В первом квартале 2007 года было приобретено 3 квартиры, в том числе 2 в Смоленске. Средневзвешенная стоимость кв. м. повысилась до 28,8 тыс. руб. (на 76%). Столь резкий рост повлиял на площадь приобретенных квартир. В среднем, она составила 48 кв., но малое количество квартир пока не позволяет говорить о какой-либо закономерности.

Жилищные займы на приобретение жилья выдавались сроком от 5 до 10 лет по ставке в 18% годовых. С сентября 2006 года, ставка по ипотечным займам снижена до 16% годовых, а максимальный срок продлен до 15 лет.

Социальная и финансовая эффективность программ жилищного кредитования может быть проиллюстрирована следующими примерами:

1. В августе 2004 года за счет средства фонда взаимных вложений была приобретена квартира в пользу пайщика за 1 284 000 руб. По условиям участия в программах фонда, квартира передавалась во владение и пользование пайщику с гарантией приобретения



права собственности после погашения понесенных в пользу пайщика расходов в течение 10 лет. Наряду с платежами в погашение задолженности пайщик должен оплачивать членские взносы компенсационного характера. Ставка начисления членских взносов изменяется в обратной пропорции по отношению к периоду погашения задолженности.

Задолженность перед фондом была фактически погашена пайщиком через 16 месяцев – 1 декабря 2005 года. За этот период им было внесено 1 284 000 руб. в счет погашения задолженности за приобретенную квартиру и 84 552 руб. в счет компенсационных платежей. Индекс удорожания составил 6,59% за период и 4,94% в пересчете на год. При этом, если бы пайщик приобрел квартиру в средневзвешенных ценах 2005 г., ему пришлось бы заплатить 1,8 млн. руб. В этом случае, индекс удорожания квартиры составил бы 41%.

2. 1 июля 2004 года в пользу пайщика была приобретена квартира, площадь. 48,22 кв.м. Впоследствии, в декабре 2005 г., задолженность по приобретенной квартире была переоформлена на условия ипотечного займа с выделением дополнительной суммы в 47,5 тыс. руб. К маю 2007 года задолженность по ипотечному займу была погашена практически наполовину. Остаток задолженности составил 292 тыс. руб., а общая сумма платежей в обслуживание долга, оплаченная пайщиком в этот период, составила 155 тыс. руб. Индекс удорожания стоимости квартиры за 34 месячный период составил 33,6% или 12% в годовом исчислении. В случае, если бы пайщику пришлось приобрести аналогичную квартиру в ценах 2007 года, ему бы пришлось заплатить 1,3 млн. руб. Индекс удорожания составил бы в этом случае 235% за период или 82,9% в среднем за год.