

ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ:

**практические результаты на региональном уровне
и потенциал развития в общефедеральном масштабе**

Евгений Александрович Декатов

**руководитель Дирекции по развитию ипотечно-
накопительных механизмов и программ
Республики Башкортостан**

ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Постановление Правительства РБ
от 14.02.2014 №56
(практическая реализация
началась с апреля 2014 года)

Жителями республики
в рамках программы открыто порядка
7 000 вкладов
Общий накопленный объем средств на
счетах граждан-участников превысил
1,8 млрд руб.



Банки - участники

- ✓ ПАО Сбербанк
- ✓ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

Бюджетная премия – до **30%** от
суммы ежемесячного взноса во вклад
Ставка по ипотечному кредиту –
6-7% годовых

На 01.09.2017 выданы первые
165 ипотечных кредитов под 7% годовых.
Одобрено и готовятся к выдаче – **300 кредитов.**
До конца года на кредитный этап выйдут еще
около 1000 участников программы



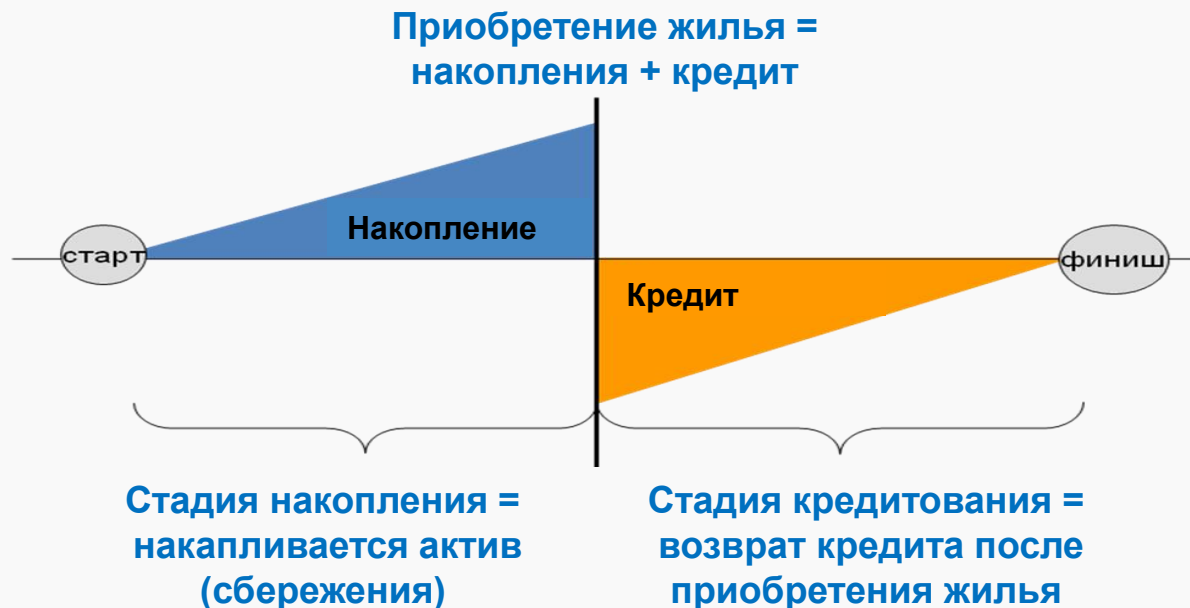
На жилищно-строительный рынок республики
поступило в рамках программы
325,6 млн руб., в том числе:
7,5% (24,4 млн руб.) – бюджетные субсидии на
жилищные накопления граждан;
92,5% (301,2 млн руб.) – средства граждан
(99,4 млн руб.) и банков (201,8 млн руб.).
В ближайшие три года суммарный прогнозный
объем внебюджетных источников:
6-6,5 млрд руб.

НАРАБОТКИ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ РБ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В АДМИНИСТРАЦИЮ ПРЕЗИДЕНТА РФ



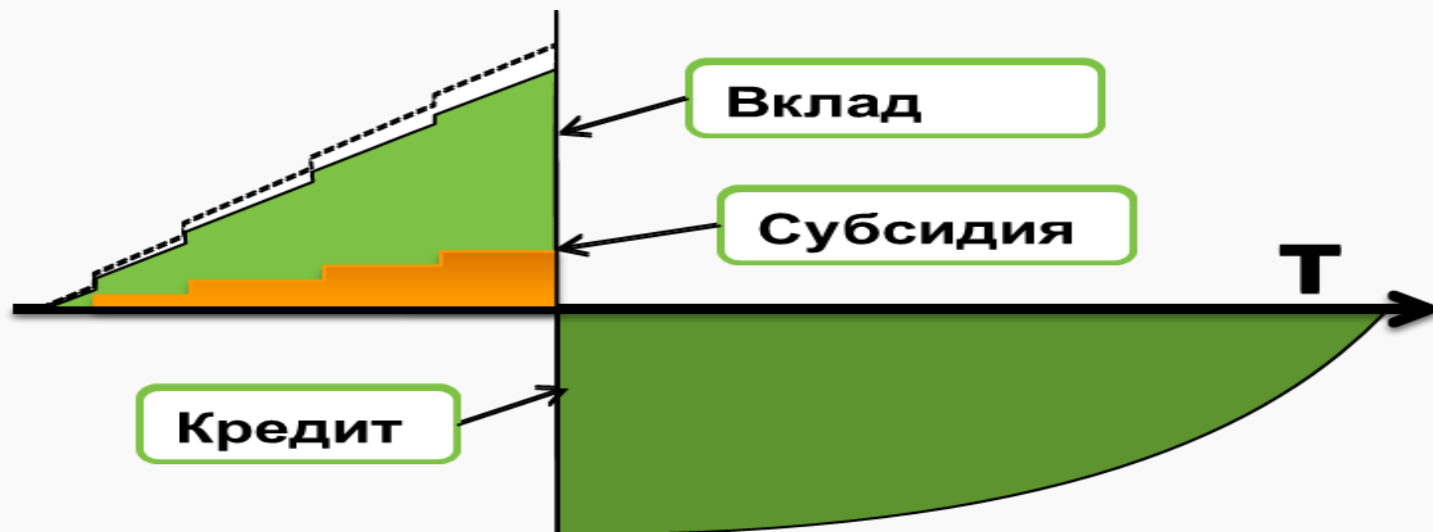
ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА (ИНС) как ОТВЕТ на НЕСТАБИЛЬНОСТЬ на ФИНАНСОВЫХ РЫНКАХ

ИНС обеспечивает возможность формирования дешевых долгосрочных ресурсов для жилищного кредитования посредством создания закрытого рынка финансирования. Вкладчиками и заемщиками ИНС являются одни и те же люди, что предоставляет значительную независимость от колебаний процентных ставок рынка капитала



Каждый участник ИНС сначала является ее кредитором, когда накапливает деньги, а потом – заемщиком, когда получает кредит. Ставки на каждом из этапов фиксированы на уровне ниже рыночного

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ ГРАЖДАН В ПРОГРАММЕ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



Срок договора вклада, лет	3	4	5	6
Мин. ставка по депозиту, % годовых	1,0	1,25	1,5	1,5
Срок кредита, лет	4,5	6	7,5	9
Макс. ставка по кредиту, % годовых	7	7	7	6
Макс. сумма кредита, млн руб.	1,0	1,5	1,5	1,5

Размер бюджетной премии (субсидии) – 30% от ежемесячного взноса во вклад, но не более 36 тыс. руб. в год

АКТУАЛЬНОСТЬ ВНЕДРЕНИЯ ИНС В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года №600
«О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации
доступным и комфортным жильем и повышению качества
жилищно-коммунальных услуг»**



Поставлены задачи:

- увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов при одновременном снижении уровня процентной ставки и снижении стоимости жилья путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса
- **создание ипотечно-накопительной системы с государственной поддержкой**



При разработке ипотечно-накопительной системы Республики Башкортостан (программа жилстройсбережений) учтен успешный опыт внедрения «немецкой» и «французской» моделей стройсбережений в странах Восточной Европы (в 1990-е гг.), Казахстане (2003 г.), Китае (2004 г.), а также пилотные проекты Сбербанка в Краснодарском крае и Ростовской области (с 2011 г.)

ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ и ВНЕДРЕНИЯ ИНС

Основные цели

- снижение уровня процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам
- увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов

Дополнительные цели

- стимулирование мотивации граждан к долгосрочным сбережениям
- расширение спроса на кредиты со стороны граждан с невысокими доходами, не имеющих доступа к банковской ипотеке
- повышение результативности жилищных субсидий, экономия бюджетных средств при более широком охвате граждан с невысокими доходами (*на сегодняшний день в Башкортостане право на вступление в систему жилстройсбережений имеют граждане, относящиеся к категориям федеральной программы «Жилье для российской семьи»*)

ПРЕИМУЩЕСТВА при ВНЕДРЕНИИ ИНС

Преимущества для государства

- ✓ обеспечивает решение жилищного вопроса широким слоям населения, активность граждан в вопросе обеспечения доступных условий приобретения жилья посредством строительных сбережений способствует повышению социальной стабильности
- ✓ формирует культуру долгосрочных накоплений, вовлекает средства граждан в финансово-кредитную сферу и реальный сектор экономики
- ✓ способствует повышению финансовой грамотности населения, отходу от иждивенческих настроений и мотиваций «общества потребления»

Преимущества для населения

- ✓ приобретение жилья в кредит на более доступных условиях
- ✓ появление новой возможности накопления и сбережения заработанных средств, альтернативной высокорискованным вложениям на фондовом и валютных рынках
- ✓ получение стимулирующей поддержки (премии) за накопление средств в системе (для отдельных категорий граждан возможна также дополнительная поддержка посредством реализации жилья экономического класса по цене ниже рыночной)
- ✓ формирование кредитной истории

ПРЕИМУЩЕСТВА при ВНЕДРЕНИИ ИНС

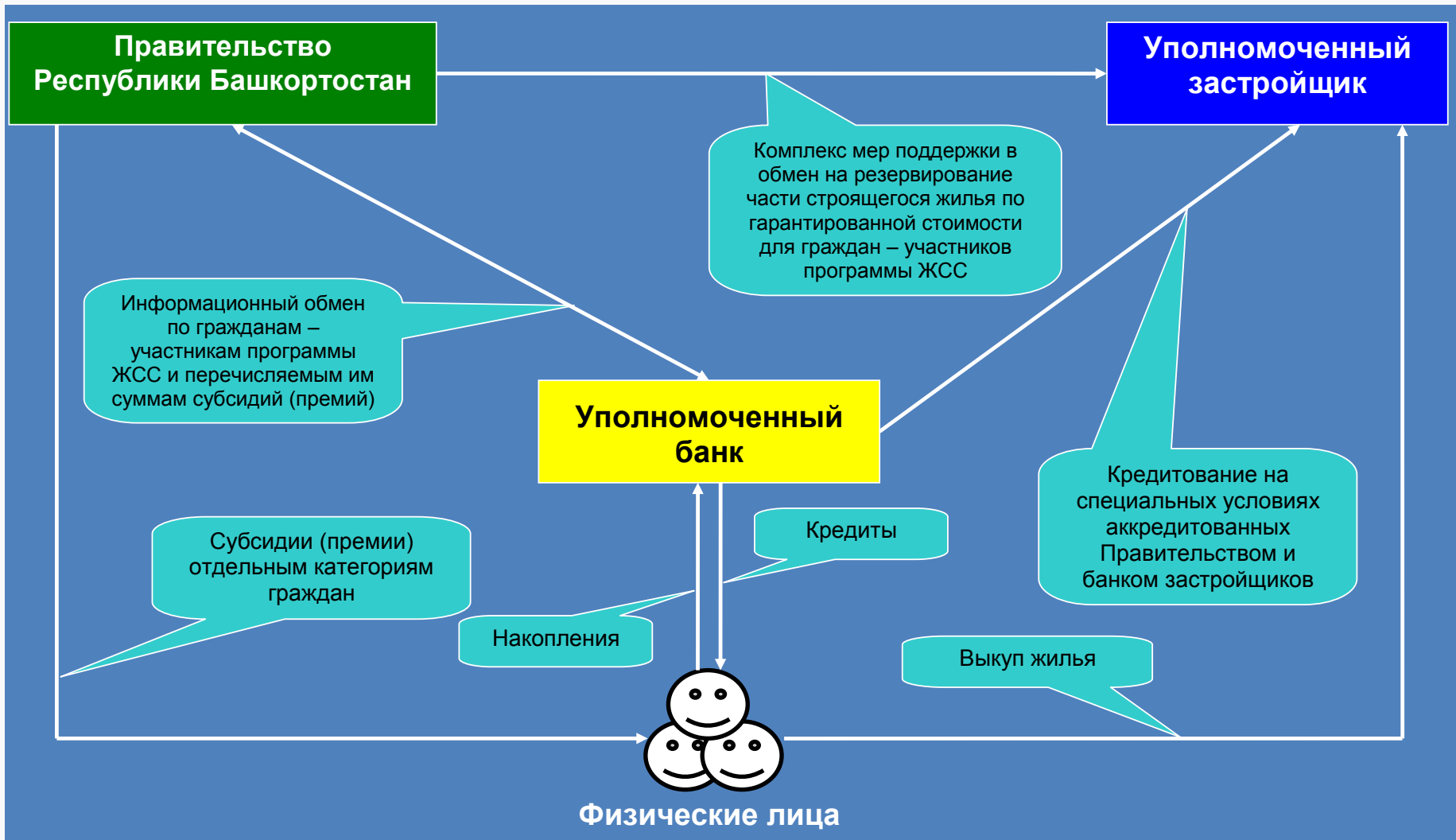
Преимущества для банковского сектора

- ✓ привлечение долгосрочных пассивов, повышение эффективности управления ликвидностью
- ✓ снижение процентных рисков, зависимости от внешних источников финансирования при фондировании ипотечных жилищных кредитов
- ✓ снижение кредитных рисков, прозрачность платежной истории клиента и повышение финансовой дисциплины
- ✓ расширение клиентской базы, повышение лояльности клиентов и кросс-продажи
- ✓ реализация принципов социально-ориентированного бизнеса

Преимущества для реального сектора

- ✓ обеспечивает потребность в увеличении объемов жилищного строительства
- ✓ способствует развитию жилищной отрасли (строительная индустрия, коммунальное хозяйство) и смежных отраслей
- ✓ создает условия для снижения уровня безработицы и расширения занятости в реальном секторе экономики (жилищном строительстве и смежных отраслях)
- ✓ формирует «пул» платежеспособных покупателей с возможностью долгосрочного планирования необходимых объемов строительства жилья

«Закольцевание» схемы – увязка системы жилстройсбережений с кредитованием объектов жилищного строительства



«Закольцевание» схемы – увязка системы жилстройсбережений с кредитованием объектов жилищного строительства

- ✓ **Участники системы жилстройсбережений** имеют возможность приобретения жилья, строящегося Фондом развития жилищного строительства РБ по цене существенно ниже рыночной (например, в мкр.«Кузнецовский затон» г. Уфы – по цене 37200 руб./м² при рыночной цене для данной локации – не менее 55000 руб./м²).
- ✓ **Также ведется работа по следующим направлениям:**
 - проекты комплексного освоения территорий с применением механизмов государственно-частного партнерства;
 - программы арендного жилья с правом последующего выкупа (опыт Республики Казахстан);
 - корпоративные жилищные программы, расширяющие возможности улучшения жилищных условий сотрудников предприятий за счет использования механизма бюджетного субсидирования.

Тиражирование системы – «упаковка» и распространение опыта в отдельных регионах и на общефедеральном уровне

В ответ на письмо Главы РБ в адрес Председателя Правительства РФ из Аппарата Правительства РФ в рабочем порядке получена информация, что внимание федерального центра к подобным проектам появится при вовлечении не менее 5-6 регионов в аналогичные Башкортостану и Краснодарскому краю ипотечно-накопительные программы

✓ Планируется работа по следующим направлениям:

- тиражирование формализованного опыта, наработанного по ИНС в Республике Башкортостан и Краснодарском крае (проект Стандарта деятельности по формированию и развитию ипотечно-накопительной системы в регионах Российской Федерации уже разработан);
- организация постоянного взаимодействия с Государственной Думой и Правительством РФ, Агентством стратегических инициатив, АО «АИЖК», региональными администрациями, другими заинтересованными ведомствами, участниками рынка, общественными и научными организациями по вопросам развития ипотечно-накопительных механизмов.

Тиражирование системы – «упаковка» и распространение опыта в отдельных регионах и на общефедеральном уровне (окончание)

✓ Планируется работа по следующим направлениям:

- организация площадки (например, в виде регулярно проводимой конференции-семинара) для межрегионального и общефедерального обсуждения и внедрения лучших практик в сфере ипотечно-накопительных механизмов, продуктов и программ;
- инициирование разработки федерального нормативно-правового акта по развитию ипотечно-накопительных программ в регионах:
 - регламентация (стандартизация) взаимодействия федеральных и региональных органов исполнительной власти, кредитных, строительных и иных организаций,
 - возможное привлечение софинансирования из федерального бюджета;
- инициирование внесения изменений в федеральное законодательство: повышенная страховая защита и безотзывный характер целевых жилищно-накопительных вкладов, уточнение безналогового характера бюджетных субсидий (премий) и кредитов под низкую процентную ставку и др.

Спасибо за внимание!