



Жилстройсбережения

ипотечно-накопительная программа
Республики Башкортостан

Ипотечно-накопительные механизмы

**как дополнительный инструмент развития
проектного финансирования в регионах России**

Евгений Александрович ДЕКАТОВ

Заместитель генерального директора
по развитию ипотечно-накопительных
механизмов и программ

*Фонд развития жилищного строительства
Республики Башкортостан*

Заседание Совета по развитию финансового рынка при Совете Федерации от 08 декабря 2020 года

В.И. Матвиенко, Председатель Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации:

«Система жилищных сбережений – перспективный механизм. Это позволит существенно расширить долю граждан, которые могут позволить себе приобрести жильё в ипотеку»

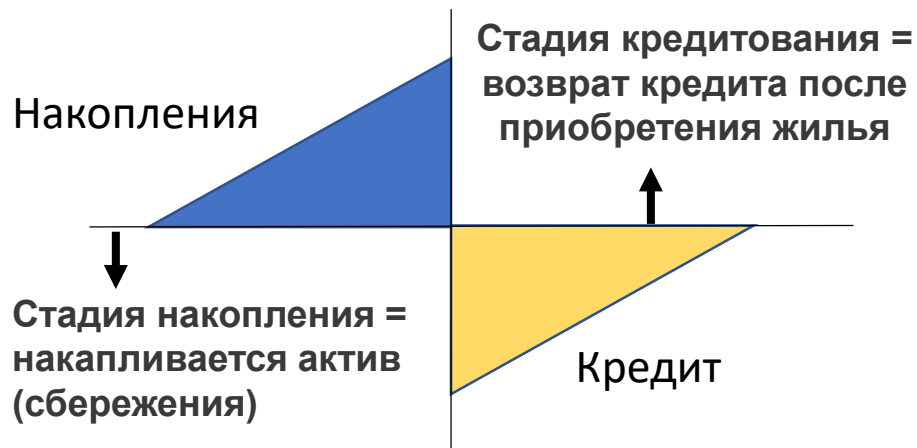
Э.С. Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации:

«Спрос на ипотеку начинает приобретать черты ажиотажного спроса и ведет к неоправданному росту цен. Больше надо думать об адресных программах поддержки. В том числе поддерживать общий баланс спроса и предложения. Сейчас мы видим все больше людей, которые готовы на фоне низких ставок брать ипотеку, но у них нет накоплений для первоначального взноса. При этом все прекрасно понимают, что ипотека с низким первым взносом – она рискованная, и люди в итоге могут потерять жильё. А на уровне банковской системы это может привести к росту плохой задолженности, к высоким ставкам дальше для всех. Поэтому наращивать этот сегмент такого рискованного кредитования нельзя, и во всем мире его не наращивают.

Мы готовим сейчас – и надеемся, что он будет поддержан, – проект жилищных накоплений, когда человек накапливает деньги на первоначальный взнос на специальном банковском счете, а условия будущего ипотечного займа фиксируются сразу. Я надеюсь, что этот механизм войдет в обиход нашей жизни»

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.

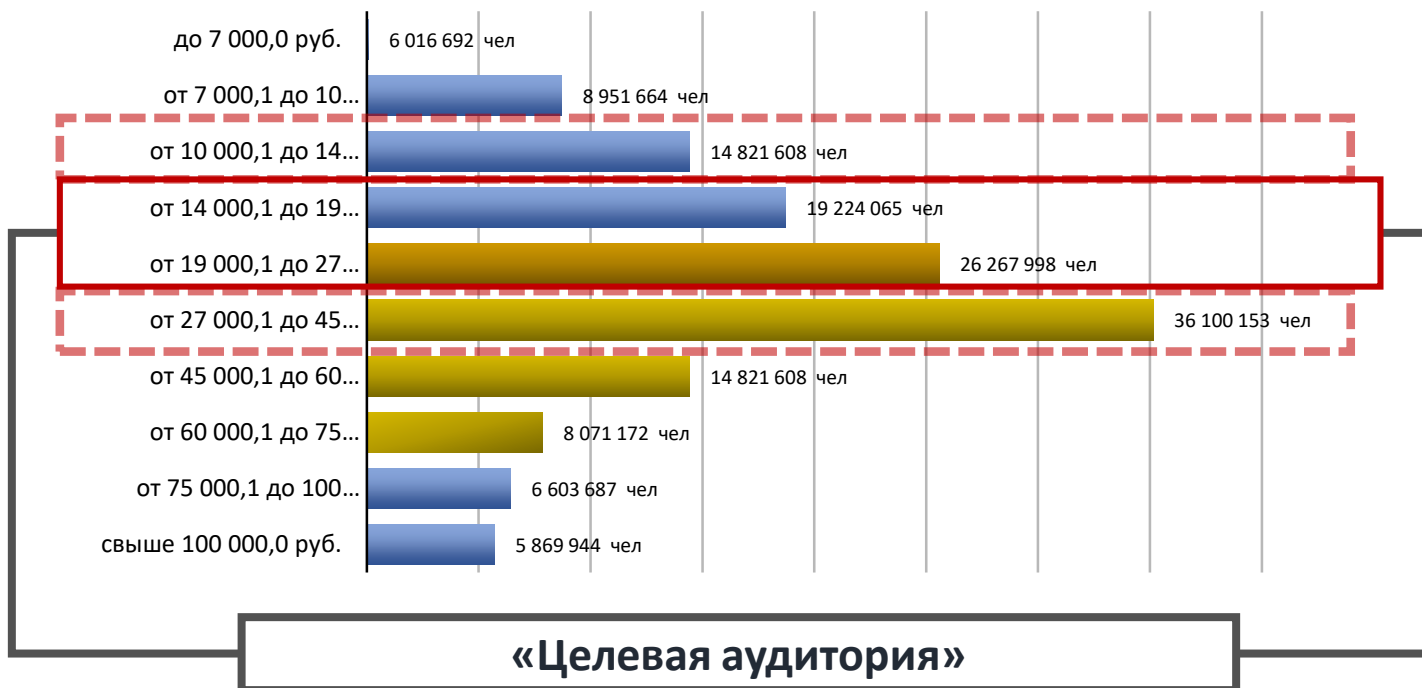


Обозначенные в Указе Президента РФ («О национальных целях развития РФ на период до 2030 года» от 21.07.2020 №474) цели по улучшению жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год требуют прорывного роста как предложения жилья, так и платежеспособного спроса в рамках

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.

Ипотечно-накопительная система – прямое выполнение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни»

- ✓ обеспечивается **низкая процентная ставка** по ипотечным кредитам (даже в случае роста рыночных ставок в будущем)
- ✓ **оптимизируется объем бюджетной поддержки** (по сравнению с субсидированием процентной ставки и первоначального взноса)
- ✓ обеспечивается **максимальную эффективность бюджетных средств** (на один бюджетный рубль привлекается до 15 внебюджетных рублей)
- ✓ увеличивается доля населения, получающая доступ к ипотечному кредитованию



Среднедушевой доход в размере от 14 до 27 тыс. рублей в месяц имеют около 31% населения.

За счет возможного вовлечения части населения с чуть большими/меньшими доходами «целевая аудитория» возрастает оценочно до 45% населения

Таким образом, **30-45% населения** – это потенциальные «потребители» продуктов системы жилищных сбережений.

Преимущества внедрения ипотечно-накопительных систем

Для государства



- ✓ обеспечивает решение жилищного вопроса широким слоям населения, активность граждан в вопросе обеспечения доступных условий приобретения жилья посредством ИНС 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»

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 реального сектора



- ✓ 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

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

Мировой опыт внедрения ипотечно-накопительных систем

Страны, где возникли первые системы стройсбережений:

- Великобритания (с 1775 г.)
- Германия (с 1885 г.)
- Австрия (с 1925 г.)

За последние десятилетия система стройсбережений была внедрена во многих странах Азии и Восточной Европы:

- ✓ Словакия (с 1992 г.)
- ✓ Чехия (с 1993 г.)
- ✓ Венгрия (с 1997 г.)
- ✓ Хорватия (с 1998 г.)
- ✓ Индия (с 2003 г.)
- ✓ Казахстан (с 2003 г.)
- ✓ Румыния (с 2004 г.)
- ✓ Китай (с 2004 г.)

Опыт внедрения ипотечно-накопительных систем в Республике Казахстан



АО «Жилстройсбербанк Казахстана» – основной оператор государственной жилищной программы «Нурлы жер»

- Осуществляет деятельность по немецкой («закрытой») модели стройсберкасс с 2003 года
- Оператор государственных программ жилищного строительства
- Обслуживает **13,2%** экономически активного населения или более **1,2 миллиона человек**
- Обеспечены более **150 тысяч семей**
- Строительство жилья осуществляется в большинстве городов и областей страны в тесном взаимодействии с акиматами (местными администрациями)

✓ **37%** всего ипотечного портфеля Казахстана
✓ высокое качество ипотеки
(просрочка **0,23%**)

✓ **78%** - доля в выдаче новых ипотечных кредитов в Казахстане
✓ **26%** - доля в долгосрочных вкладах граждан в целом по банкам Казахстана жильем

Опыт АО «Жилстройсбербанк Казахстана» в значительной степени учитывался при разработке финансовых механизмов программы ЖСС Республики Башкортостан



Опыт АО «Жилстройсбербанк Казахстана» может в дальнейшем применяться при развитии ипотечно-накопительных механизмов в РФ, например, при **реализации программ арендного жилья** (с правом выкупа)

Программа «Жилстройсбережения Республики Башкортостан».

Текущие результаты



Жилстройсбережения

ипотечно-накопительная программа
Республики Башкортостан

С 2014 года
в программу вовлечено
почти **10 000 участников**

На 01.02.2021 открыто **6 578 вкладов**

Объем средств на счетах граждан-участников
достигает

1,5 млрд руб.



Банки – участники:

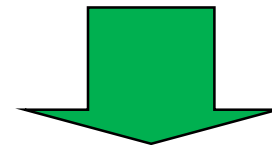
- ✓ ПАО Сбербанк
- ✓ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

Подали заявки:

- ✓ АО «Банк ДОМ.РФ»
- ✓ АО «СМП Банк»

На 01.02.2021:

Улучшили жилищные условия –
3 373 участника



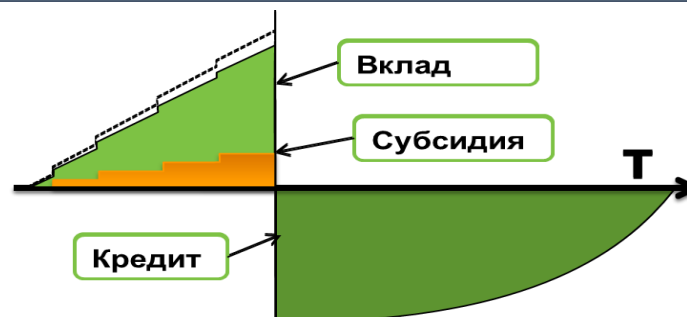
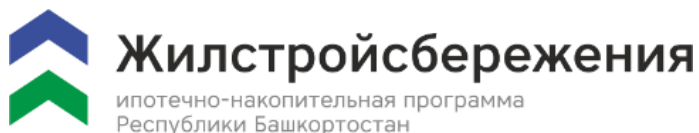
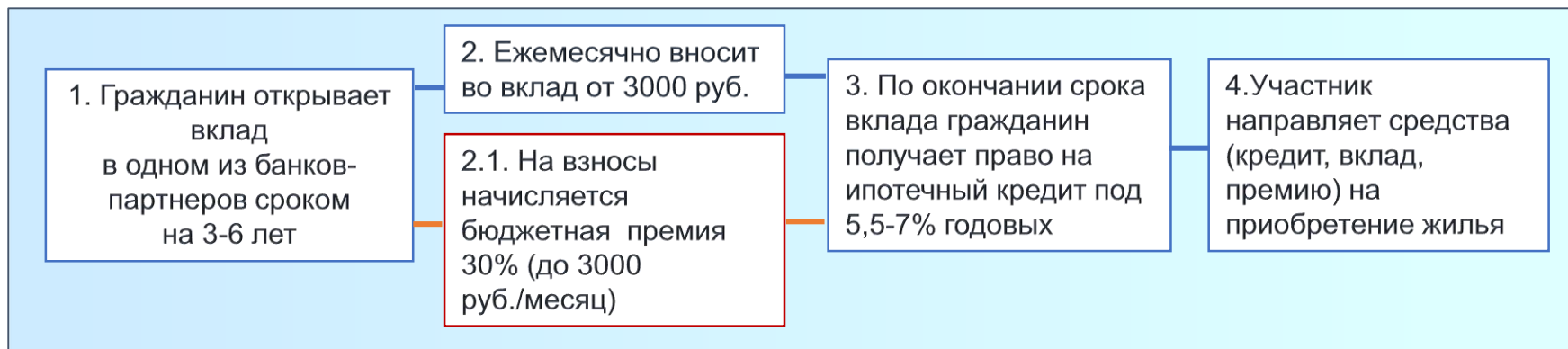
На жилищно-строительный рынок Башкирии
в рамках программы поступило
4 686,7 млн руб., в том числе:
7% (329,6 млн руб.) – бюджетные субсидии на
жилищные накопления граждан;
93% (4 357,1 млн руб.) – средства граждан
(1 166,5 млн руб.) и банков (3 190,6 млн руб.).

Проработан и готов к внедрению механизм
снижения минимальной ставки по ипотечным
кредитам для участников программы
(с 5,5 до **4,95%** годовых)!

4,95
%

5,5%

Механизмы и условия программы «Жилстройсбережения Республики Башкортостан»



Срок договора вклада, лет	3	4	5	6
Ставка по депозиту, % годовых	1,0	1,5	1,5	1,5
Эффективная процентная ставка, % годовых*	21,0	16,5	13,5	11,5
Срок кредита, лет	4,5	6	7,5	9
Ставка по кредиту, % годовых**	7	7	6-7	5,5-6
Макс. сумма кредита, млн руб.	1,0	1,5	1,5	1,5

* с учетом бюджетной премии

** в зависимости от банка-партнера



Эффекты от внедрения программы Жилстройсбережений в Республике Башкортостан

- ✓ Для граждан – участников программы обеспечена **низкая процентная ставка** по ипотечным кредитам (5,5-7% годовых, проработан механизм снижения до уровня менее 5% годовых), даже если рыночные ставки в будущем вновь поднимутся
- ✓ **Оптимизирован объем бюджетного субсидирования** (до 216 тыс. руб. на одного гражданина, по другим программам государственной помощи в приобретении жилья – от 300 тыс. до 3,5 млн руб.)
- ✓ Обеспечена **высокая эффективность бюджетных средств**, направляемых на субсидирование долгосрочных жилищных накоплений граждан (на один бюджетный рубль привлекается около 15-ти внебюджетных рублей)
- ✓ Реализован механизм, позволяющий приобрести жилье **гражданам с невысокими доходами** и без ранее накопленного первоначального взноса
- ✓ Имеются наработки по увязке механизмов жилстройсбережений с **долгосрочными программами массового строительства жилья**

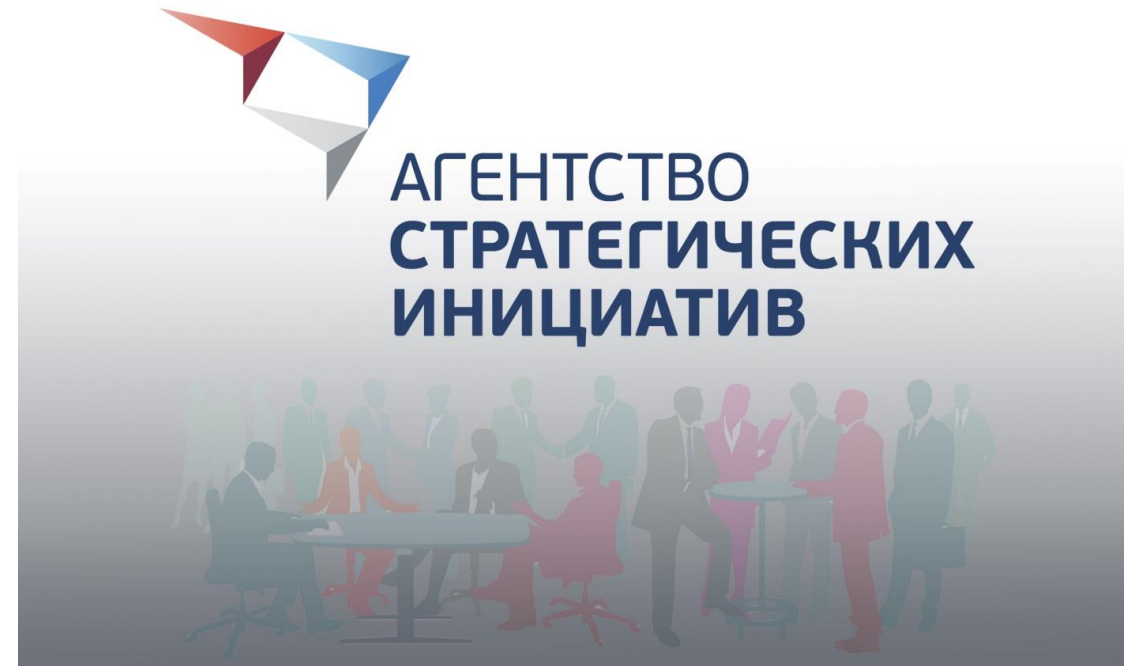
Реализация программы жилстройсбережений – прямое выполнение задач «майского» Указа Президента РФ (№УП-204 от 07.05.2018) по обеспечению населения доступным жильем за счет снижения ставки ипотечного кредита до уровня менее 8% в год даже на фоне повышающейся волатильности на финансовом рынке

Интерес к программе «Жилстройсбережения Республики Башкортостан» на федеральном уровне

Совет Федерации Федерального собрания
Российской Федерации

Июль 2020. На заседании Совета по развитию финансового рынка при Совете Федерации Федерального собрания РФ Председателем Совета Федерации В.И. Матвиенко и Председателем Банка России Э.С. Набиуллиной была дана высокая оценка опыту Республики Башкортостан и принято решение рекомендовать реализацию Программы в других регионах.

Законопроект «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» был внесен на рассмотрение в Госдуму РФ



АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (АСИ)

Июль 2020. Программа стала финалистом Всероссийского конкурса лучших практик и инициатив социально-экономического развития субъектов РФ.

Практика реализации программы «Жилстройсбережения» рекомендована Агентством стратегических инициатив по продвижению новых проектов к внедрению на территории субъектов страны