
Внедрение и реализация ипотечно-накопительной системы строительства жилья в Республике Башкортостан

Родин Егор Владимирович

**Заместитель председателя
Государственного комитета Республики
Башкортостан по строительству
и архитектуре**

СТРАНЫ, в КОТОРЫХ ФУНКЦИОНИРУЮТ ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНЫЕ (СТРОИТЕЛЬНО-СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЕ) СИСТЕМЫ

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

ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ и ВНЕДРЕНИЯ ИНС

Основные цели

- снижение уровня процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам
- увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов
- снижение стоимости квадратного метра жилья путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса

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
- формирования нового сектора строительства жилья экономического класса, обеспеченного платежеспособным спросом

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»**



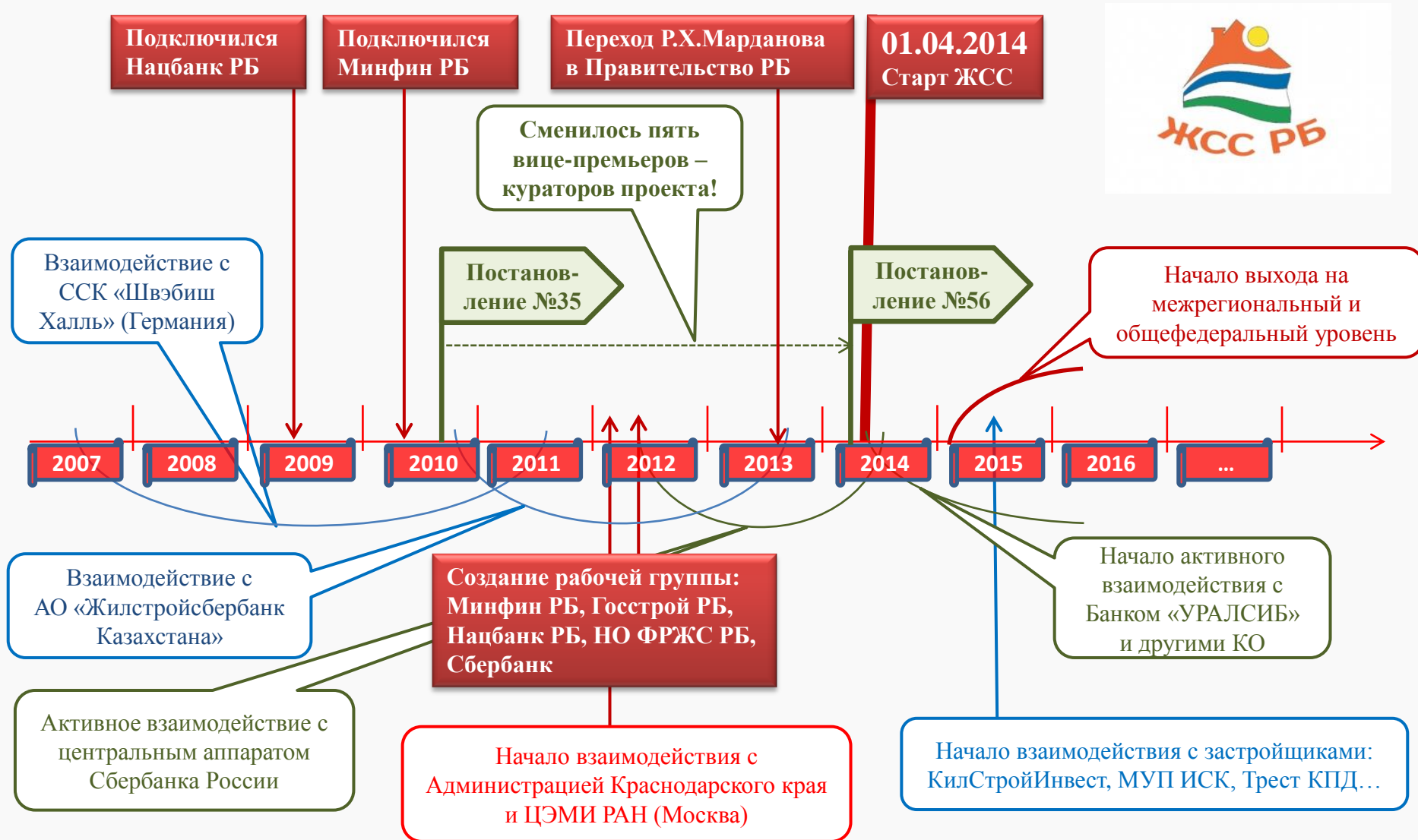
Поставлены задачи:

- 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

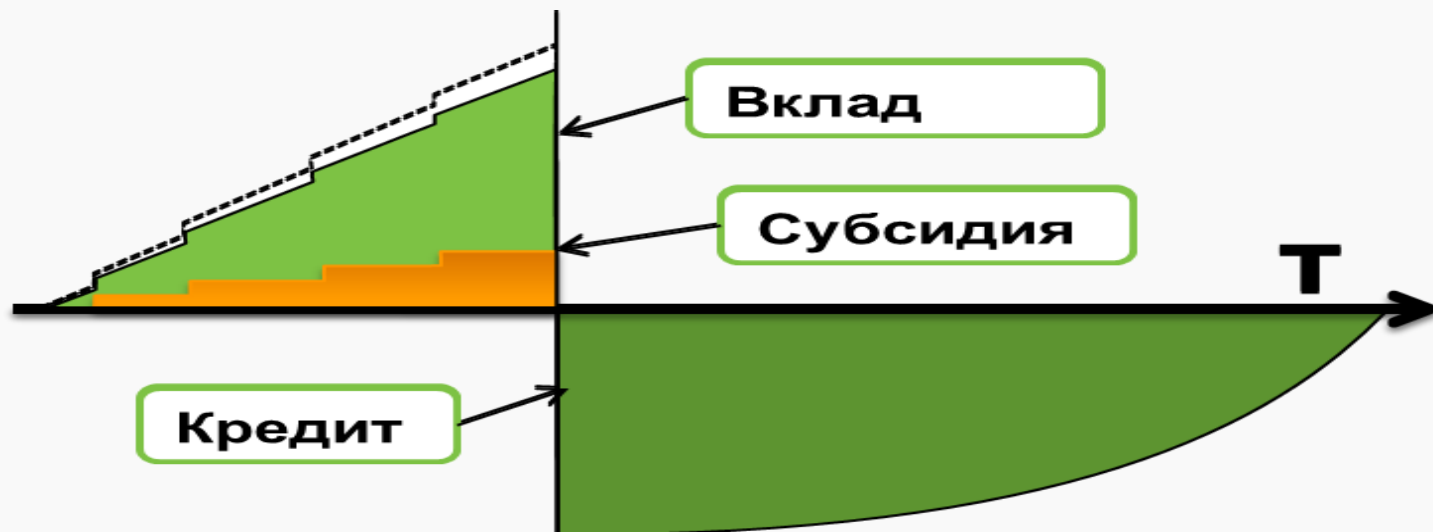


При разработке ипотечно-накопительной системы Республики Башкортостан (программа жилстройсбережений) учтен успешный опыт внедрения «немецкой» и «французской» моделей стройсбережений в странах Восточной Европы (в 1990-е гг.), Казахстане (2003 г.), Китае (2004 г.), а также пилотные проекты Сбербанка России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

КРАТКАЯ ХРОНОЛОГИЯ ЗАПУСКА СИСТЕМЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН



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

ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

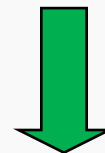
Постановление Правительства
Республики Башкортостан
от 14 февраля 2014 года №56
(практическая реализация
началась с апреля 2014 года)

Банки - участники

- ✓ ПАО Сбербанк
- ✓ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

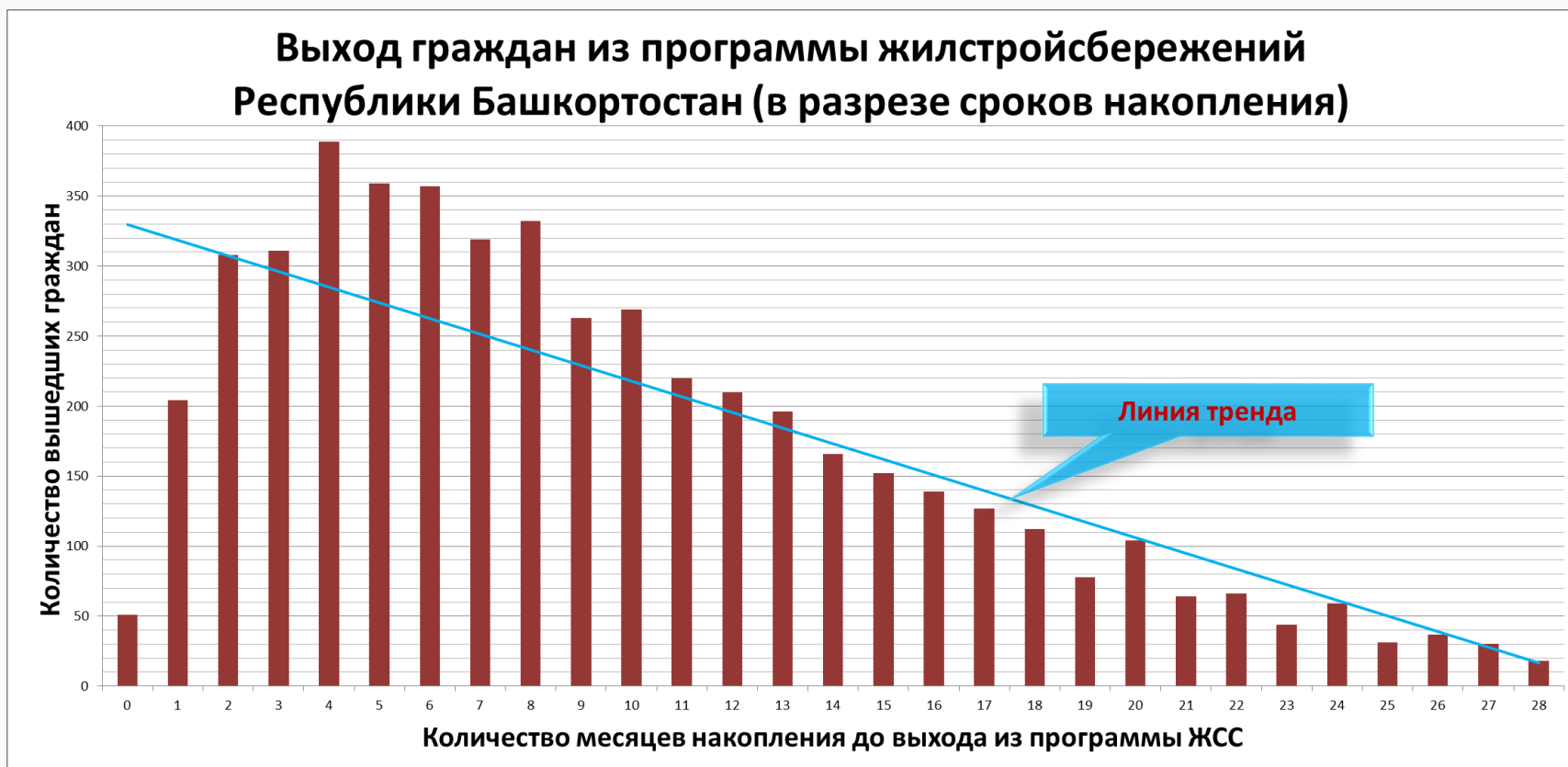


Жителями республики
в рамках программы открыто порядка
8 000 вкладов
общий накопленный объем средств
граждан-участников составил более
1 млрд руб.



Только по заключенным договорам начиная
с 2017 года ожидается поступление на жилищно-
строительный рынок республики не менее
6,5 млрд руб., в том числе:
87% или 5,7 млрд руб. – средства граждан и
кредитных организаций;
13% или 0,8 млрд руб. – бюджетные субсидии на
жилищные накопления граждан

ТРЕНД ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ – РОСТ ФИНАНСОВОЙ ДИСЦИПЛИНЫ УЧАСТНИКОВ



Необходимо отметить, что основная масса выходящих вкладчиков имеет небольшие сроки накопления, а при больших сроках накопления количество выходящих резко снижается. Таким образом, «текущая» в программе проявляют часть новых участников, которые по тем или иным причинам поняли, что не готовы к долгосрочным жилищным накоплениям, а по мере возрастания длительности сбережений дисциплина и ответственность в накоплениях также возрастают!

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ ГРАЖДАНАМ И СИСТЕМЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ

	Социальная выплата	Система жилстройсбережений
Решение жилищного вопроса	✓	✓
Государственная поддержка малоимущих граждан	✓	—
Отсутствие очередности	—	✓
Снижение «иждивенческих» ожиданий	—	✓
Размер господдержки	от 400 до 3500 тыс.руб.	max. 216 тыс.руб.
Возможность получения ипотечного кредита с пониженной процентной ставкой	—	✓

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗАДАЧИ по РАЗВИТИЮ ИНС в РЕГИОНАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- увязка системы жилстройсбережений с проектами строительства жилья экономического класса
- тиражирование формализованного (в виде разработанного Стандарта деятельности по формированию и развитию ипотечно-накопительной системы в регионах Российской Федерации) опыта Республики Башкортостан на территории других российских субъектов
- принятие 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 целевых жилищно-накопительных вкладов, уточнение безналогового характера бюджетных субсидий (премий) на целевые жилищные накопления граждан и др.

Спасибо за внимание!