

# **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**

# ИТОГИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН (на 01.04.2018)

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

Жителями Башкирии  
в рамках программы открыто  
- на 01.04.2018 – **5 046 вкладов**  
(без учета вышедших на кредитный этап)

Объем средств на накопительных вкладах  
граждан-участников составляет

**1,3 млрд руб.**



Банки - участники

- ✓ ПАО Сбербанк
- ✓ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

На 01.04.2018:

Улучшили жилищные условия – **573 участника**  
Одобрены и готовятся к выдаче – **150 кредитов.**  
Продлили участие в программе – **799 участников.**  
Всего в 2018 году **2 324 участникам** предстоит  
определиваться – в течение 6 месяцев оформить  
льготный ипотечный жилищный кредит под  
**7% годовых**  
или продолжить накопление в программе.



На жилищно-строительный рынок Башкирии в  
рамках программы поступило  
**855,5 млн руб.**, в том числе:  
**6% (51,5 млн руб.)** – бюджетные субсидии на  
жилищные накопления граждан;  
**94% (804,0 млн руб.)** – средства граждан  
(205,1 млн руб.) и банков (598,9 млн руб.).  
В ближайшие три года суммарный прогнозный  
объем внебюджетных источников составит:  
**6-6,5 млрд руб.**

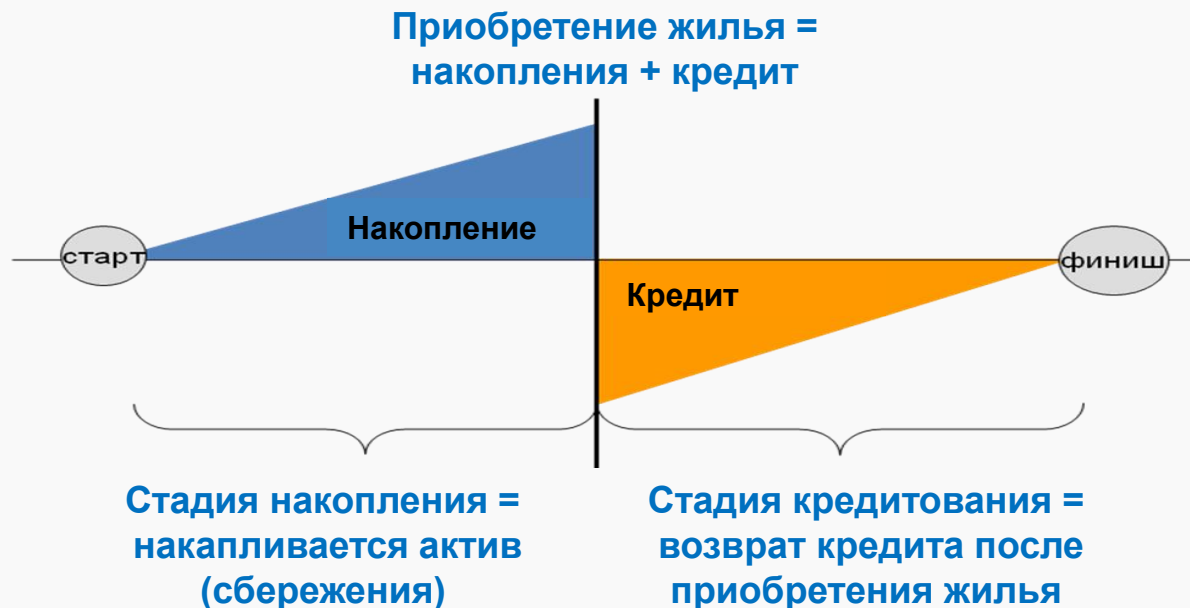
# НАРАБОТКИ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ РБ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В АДМИНИСТРАЦИЮ ПРЕЗИДЕНТА РФ



19 сентября 2017 года в рамках взаимодействия с Контрольным управлением Администрации Президента РФ по исполнению майского «жилищного» Указа Президента РФ (от 07 мая 2012 года №600) прошла экспертная сессия ведущей общественной организации экономистов «Вольное экономическое общество России». Один из ключевых докладов был посвящен опыту ипотечно-накопительной программы Республики Башкортостан и потенциалу ее использования на общегосударственном уровне. По итогам мероприятия экспертное заключение было направлено в Администрацию Президента РФ.

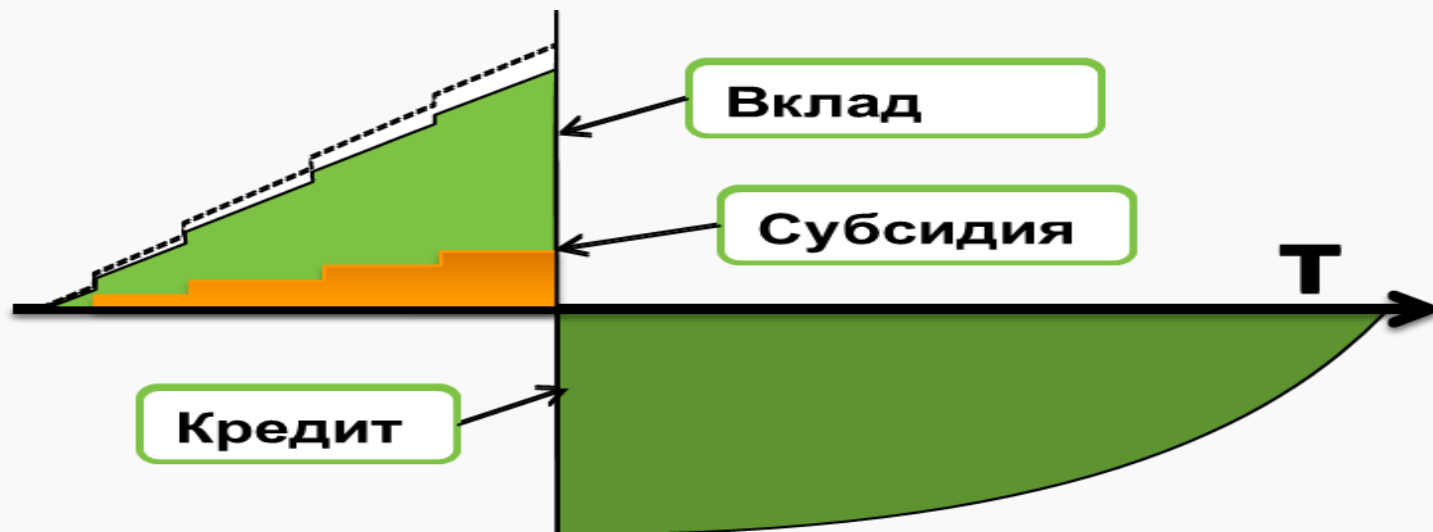
# ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА (ИНС) как ОТВЕТ на НЕСТАБИЛЬНОСТЬ на ФИНАНСОВЫХ РЫНКАХ

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

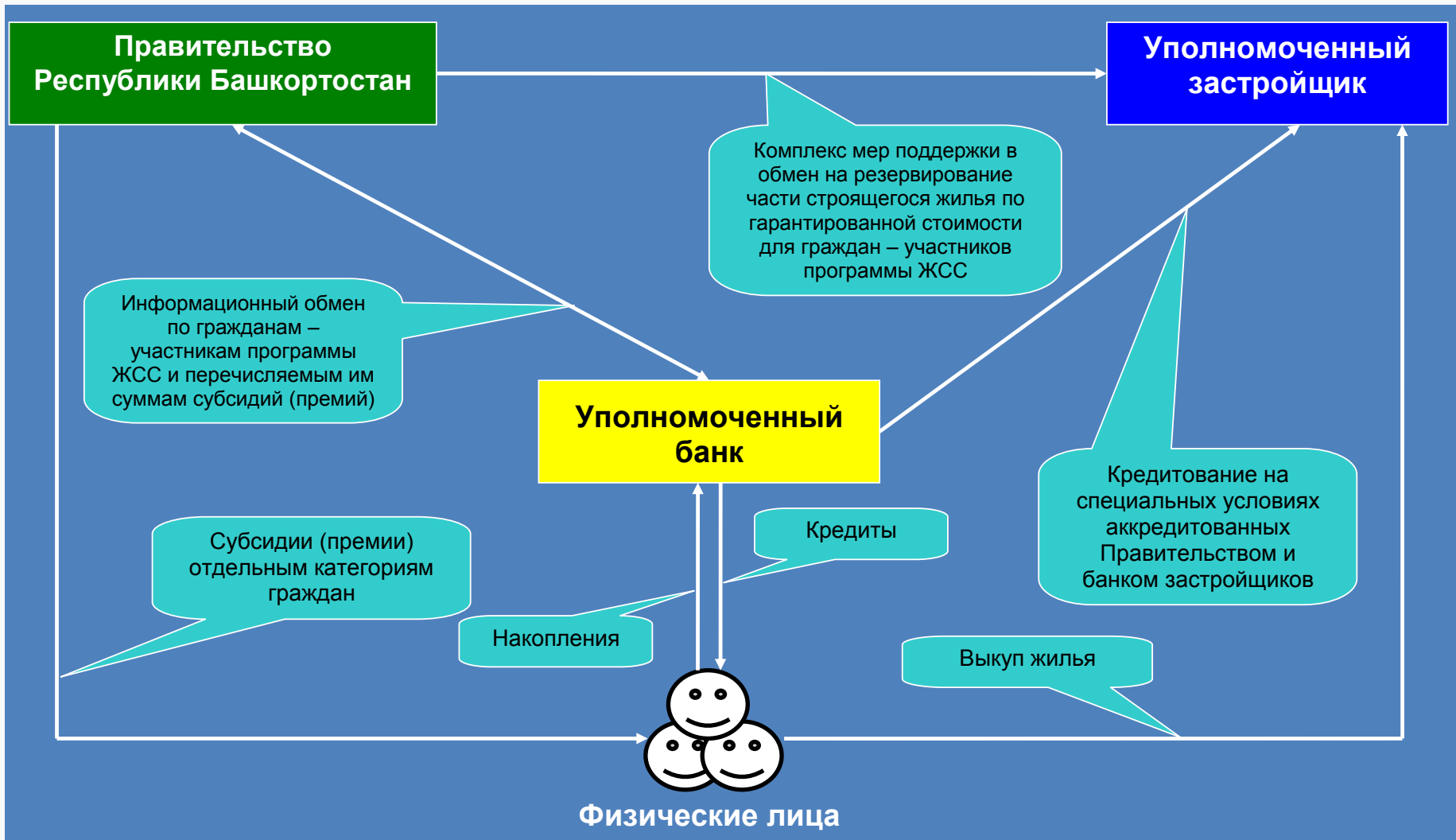
## Преимущества для банковского сектора

- ✓ 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 38300 руб./м<sup>2</sup> при рыночной цене для данной локации – не менее 55000 – 60000 руб./м<sup>2</sup>).
- ✓ **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 общенациональном уровне (окончание)

## ✓ Планируется работа по следующим направлениям:

- организация площадки (например, в виде регулярно проводимой конференции-семинара) для межрегионального и общенационального 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.



**Жилстройсбережения**

ипотечно-накопительная программа  
Республики Башкортостан

---

**Спасибо за внимание!**