

О перспективах развития программ долгосрочных жилищных сбережений граждан

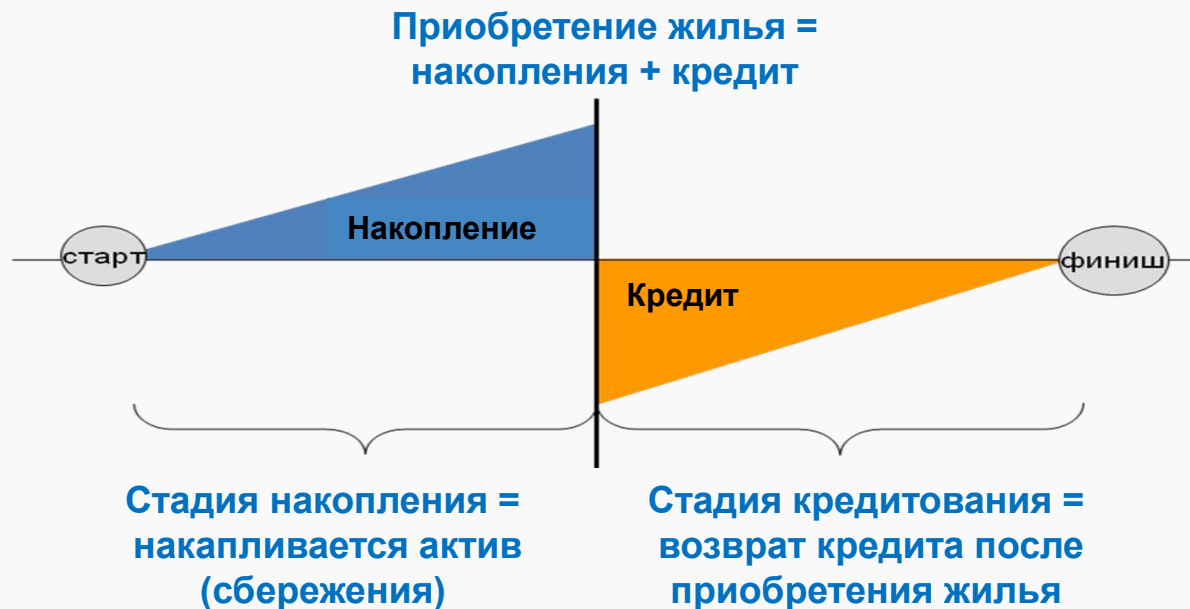
ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Декатов Евгений Александрович

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

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

ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ и ВНЕДРЕНИЯ ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНЫХ МЕХАНИЗМОВ

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

ПРЕИМУЩЕСТВА при ВНЕДРЕНИИ ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ

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 ИПОТЕЧНО-НАКОПИТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ

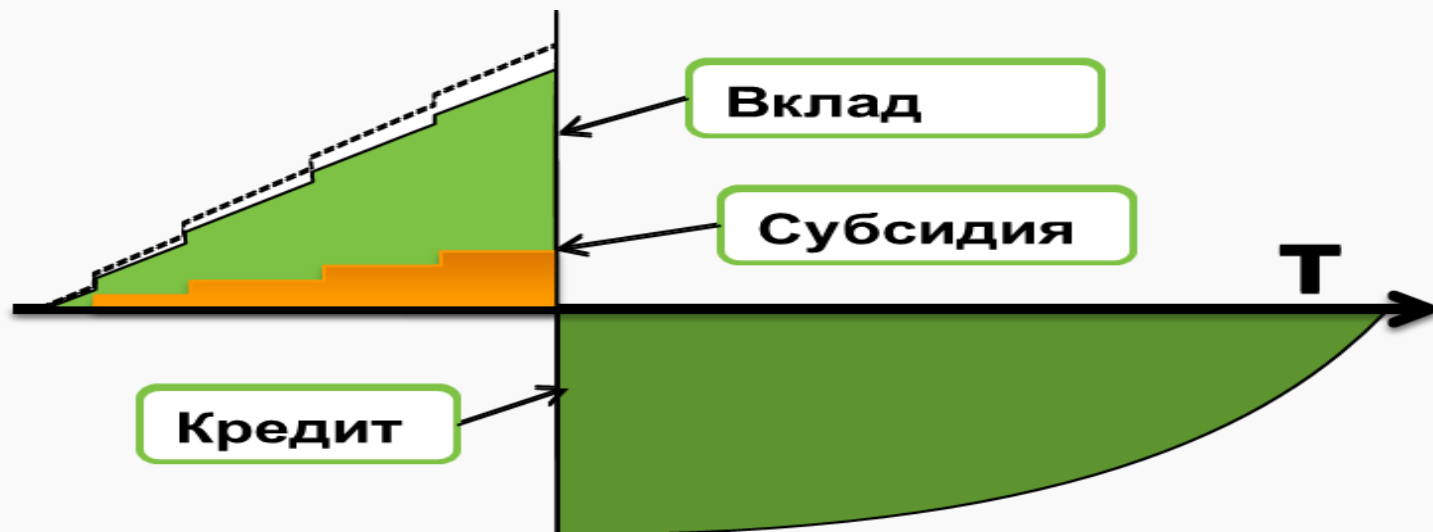
Преимущества для банковского сектора

- ✓ 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

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ ГРАЖДАН В ПРОГРАММЕ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



Срок накопления, лет	3	4	5	6
Ставка банка по жилищному вкладу	1%	1,25%	1,5%	1,5%
Эффективная ставка по жилищному вкладу с учетом бюджетной премии (% годовых)	21,0%	16,25%	13,5%	11,5%
Размер бюджетной поддержки за весь срок накопления (тыс. руб.)	108	144	180	216
Срок кредитования, лет	4,5	6	7,5	9
Максимальная ставка банка по жилищному кредиту (% годовых)	7%	7%	7%	6%

ДОСТИГНУТЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ по ПРОГРАММЕ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

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

За первые три года
накопительного этапа программы
было открыто **свыше 7 000 вкладов**

Объем средств на накопительных вкладах
граждан-участников составил

1,3 млрд руб.



Банки - участники

- ✓ ПАО Сбербанк
- ✓ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

На 01.11.2018:

Улучшили жилищные условия – **1 104 участника**

Одобрены и готовятся к выдаче – **343 кредитов**

Продлили участие в программе – **1 438 человек**

До конца года еще **ок. 332 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

1 794 млн руб., в том числе:

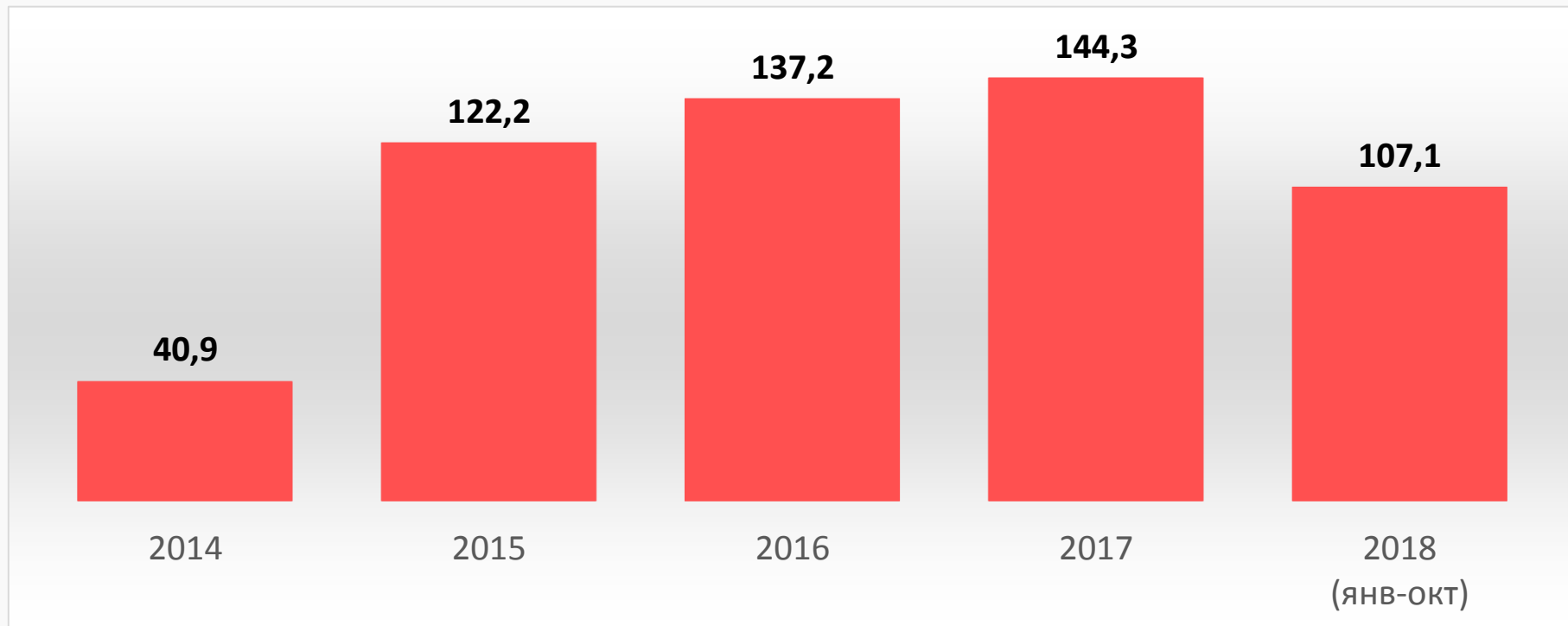
6% (114,5 млн руб.) – бюджетные субсидии на
жилищные накопления граждан;

94% (1 679,5 млн руб.) – средства граждан
(433,4 млн руб.) и банков (1 246,1 млн руб.).

В ближайшие три года суммарный прогнозный
объем внебюджетных источников составит:

5,5-6,5 млрд руб.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ (млн руб.)



Перечислено с 2014 года средств бюджетных премий – 551,7 млн руб.

Возвращено в бюджет от вышедших из программы вкладчиков – 90,6 млн.руб.

Фактический объем бюджетного финансирования на 01.11.2018 – **461,1 млн руб.:**

- ✓ **346,6 млн руб.** аккумулировано на спецсчетах граждан-участников уполномоченных банках;
- ✓ **114,5 млн руб.** направлено гражданами на приобретение жилья

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ

- обеспечивает **низкую процентную ставку** по ипотечным кредитам, даже если рыночные ставки в будущем вновь поднимутся
- **минимизирует объем бюджетного субсидирования** (до 216 тысяч рублей на 1 гражданина, по другим программам государственной помощи в приобретении жилья – от 300 до 3 500 тыс. руб.)
- обеспечивает **максимальную эффективность бюджетных средств** (на один бюджетный рубль привлекается около 16 внебюджетных рублей)
- позволяет приобрести жилье гражданам с **невысокими доходами** и без ранее накопленного первоначального взноса
- имеет потенциал увязки с **долгосрочными программами массового строительства жилья**

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ В РАМКАХ ИСПОЛНЕНИЯ «МАЙСКОГО» УКАЗА

- **расширение категорий граждан-участников программы**, что позволит увеличить ежегодное количество выдаваемых льготных ипотечных кредитов до 3 000 шт. (около 10% от всех ипотечных кредитов в РБ ежегодно)
- **увязка программы реализации жилья НО ФРЖС РБ** через программу ЖСС, что позволит увеличить объем внебюджетного финансирования
- проработка с банками-партнерами вопроса **снижения ипотечной ставки до 5-5,5% годовых**
- **распространение механизмов программы ЖСС** на другие проекты строительства жилья – корпоративные жилищные программы, программы арендного жилья и т.д.

Реализация программы жилстройсбережений – прямое выполнение задач нового «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

ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (В ЧАСТИ СТИМУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ)

- ✓ Предусматривает введение в оборот договора жилищных сбережений, который взаимосвязан с ипотечным кредитованием: вкладчик накапливает сумму первоначального взноса, имеющего безотзывной характер, в размере, который устанавливает банк, после чего получает заем на приобретение жилой недвижимости.
- ✓ Программа жилищных сбережений может получить поддержку государства в лице субъекта Федерации. Одной из форм поддержки является выплата гражданину специальной субсидии (премии) на счет жилищных сбережений средств бюджета субъекта Федерации.
- ✓ Проект является важным шагом по созданию в России института жилищных накоплений, успешный опыт которых признан во всем мире.

ДИСКУССИОННЫЕ ВОПРОСЫ ПРОЕКТА ЗАКОНА О СТИМУЛИРОВАНИИ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ

- ? **Безотзывность вклада: «+» и «-».** Одним из существенных условий договора жилищных сбережений является условие, предусматривающее отсутствие у клиента права требовать у банка выдачи суммы сбережений до истечения срока договора. Целесообразно предусмотреть возможность для вкладчика досрочно выйти из накопления с потерей части денег (в виде штрафа) и/или длительного периода ожидания возврата денежных средств (до 6 месяцев). Вместе с тем, в отдельных случаях целесообразно предусмотреть возможность досрочного выхода из накопления без потери процентов, а также бюджетной премии.
- ? **Надежность банков, принимающих жилищные сбережения.** Необходимо соблюсти баланс – с одной стороны, следует выработать критерии надежности банков, допускаемых к реализации программ жилищных сбережений. Вместе с тем, нужно и обеспечить конкуренцию среди кредитных организаций, чтобы в систему жилищных сбережений могли войти не только крупные игроки, но и небольшие, в том числе региональные, банки.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ДОРАБОТКЕ ПРОЕКТА ЗАКОНА

- Взаимоувязывание условий договора вклада и кредитного договора предполагают необходимость дополнительной проработки правовых механизмов, которые позволят гражданину уже при открытии жилищного накопительного вклада иметь определенные гарантии относительно основных условий будущего ипотечного кредита.
- Вопросы развития жилищных строительных сбережений в рамках региональных жилищных программ, предполагают необходимость определить основные параметры этих программ в федеральном законодательстве (*академик В.М. Полтерович в рамках обсуждения Проекта на круглом столе 26.07.2018 в Ассоциации банков России отметил, что в документе не предусмотрено механизмов стимулирования массового строительства доступного жилья*).
- Целесообразно разработать стандарты или инструкции регулятора, сопровождающие жизнедеятельность жилищных сбережений, в целях унификации данных отношений в различных кредитных организациях. основные параметры банковских продуктов и содержащие следующие положения:
 - параметры тарифных программ для граждан, осуществляющих жилищные сбережения;
 - оценочные показатели гражданина – участника программы жилищных сбережений;
 - верхний и нижний пороги по основным элементам жилищных сбережений (срок накопления, сумма накопления, срок кредита, размер кредита, размер процентной ставки по кредиту, максимальный размер маржи банка и т.д.).

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИНЯТИЯ ПРОЕКТА ЗАКОНА

- ✓ Реализация задач Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 №204 «О национальных целях и стратегических задачах Российской Федерации на период до 2024 года» в части снижения ипотечной ставки и расширения платежеспособного спроса на жилье со стороны домохозяйств со средним и ниже среднего достатком, даже на фоне повышающейся волатильности на финансовом рынке.
- ✓ Эффективное использование мер бюджетной поддержки, с предоставлением возможности приобретения жилья большим количеством малообеспеченных граждан, получающих поддержку не только от государства, но и от самой накопительной системы.
- ✓ Формирование культуры долгосрочных накоплений и повышение финансовой грамотности населения.

Спасибо за внимание!