

Договор жилищных сбережений: ЕСТЬ ЛИ БУДУЩЕЕ У НОВОГО ПРОДУКТА

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 жилье. 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»

МИРОВОЙ ОПЫТ ВНЕДРЕНИЯ СИСТЕМ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ

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.) |

ОПЫТ ВНЕДРЕНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН



АО «Жилстройсбербанк Казахстана» (основан в 2003 г.) – основной оператор государственной жилищной программы «Нурлы жер»

✓ **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

- Обслуживает **13,2%** экономически активного населения или более **1,2 миллиона человек**
- Обеспечены жильем уже более **150 тысяч семей**
- **Строительство жилья** для участников программы жилстройсбережений осуществляется в большинстве городов и областей страны в тесном взаимодействии с акиматами (местными администрациями)
- Имеется успешный практический опыт организации **программы арендного жилья** с правом выкупа на основе механизмов жилстройсбережений

СИСТЕМА ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ КАК ОТВЕТ НА НЕСТАБИЛЬНОСТЬ НА ФИНАНСОВЫХ РЫНКАХ

Система жилищных сбережений 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.

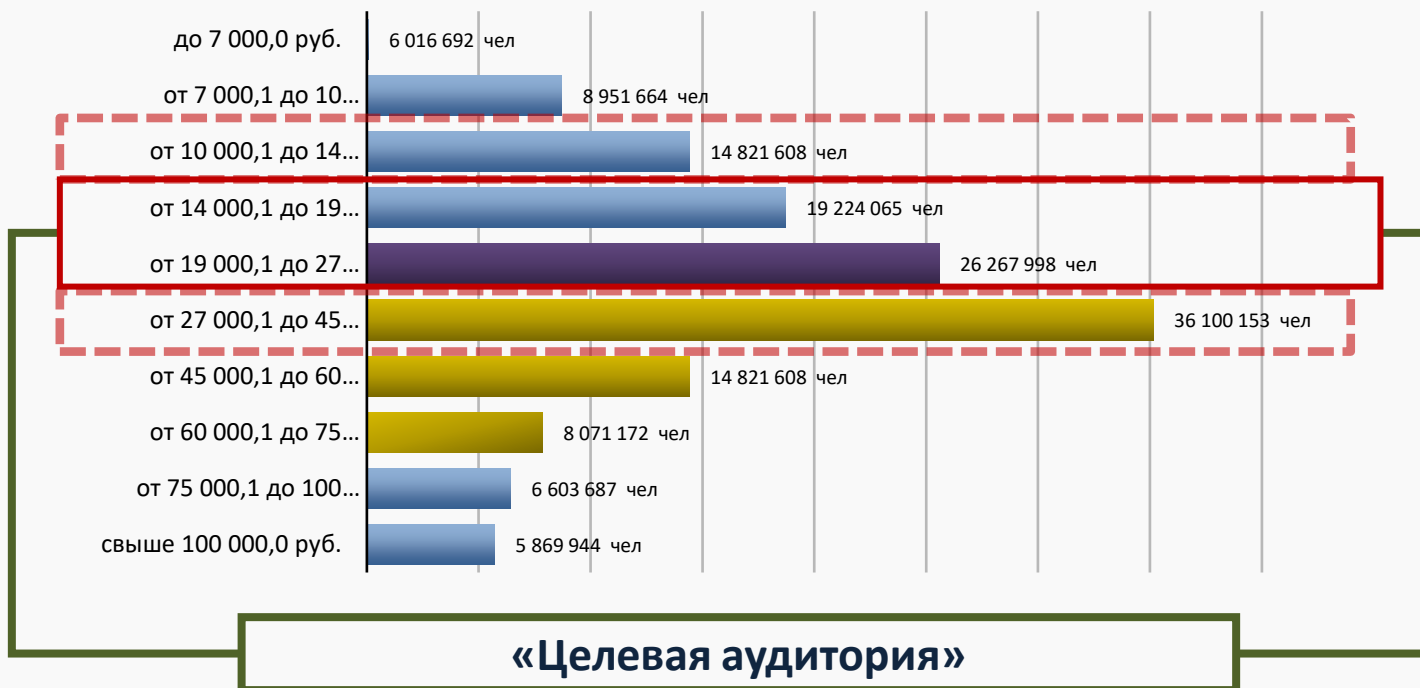


Обозначенные в Указе Президента России
*(«О национальных целях развития РФ
на период до 2030 года» от 21.07.2020 №474)*
цели по улучшению жилищных условий
(не менее 5 млн семей ежегодно)
и увеличению объема жилищного строительства
(не менее чем до 120 млн кв. метров в год)
требуют прорывного роста как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

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

ВНЕДРЕНИЕ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ – 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.

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

**Участниками программы
открыто порядка
7 000 вкладов**

**Объем средств на накопительных счетах
граждан-участников составляет около
1,5 млрд руб.**



Банки - партнеры

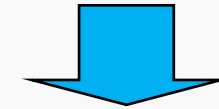
- ✓ ПАО Сбербанк
- ✓ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

В настоящее время прорабатываются заявки на участие в программе еще двух федеральных кредитных организаций

На 01.12.2020:

**Улучшили жилищные условия –
3 141 участник**

**До конца 2020 года еще 418 участников закончат
накопления и получат право оформить льготный
ипотечный кредит под
6-7% годовых**



**На жилищно-строительный рынок Башкирии
в рамках программы поступило
4 466,2 млн руб., в том числе:
7% (312,6 млн руб.) – бюджетные субсидии на
жилищные накопления граждан;
93% (4 153,6 млн руб.) – средства граждан
(1 109,7 млн руб.) и банков (3 043,9 млн руб.).**



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



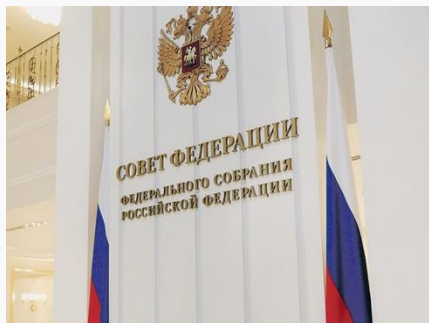
- ✓ снижение кредитных рисков, прозрачность платежной истории клиента и повышение финансовой дисциплины
- ✓ снижение процентных рисков, зависимости от внешних источников финансирования при фондировании ипотечных жилищных кредитов
- ✓ привлечение долгосрочных пассивов, повышение эффективности управления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



ЭФФЕКТЫ ОТ ВНЕДРЕНИЯ ПРОГРАММЫ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

- ✓ Для граждан – участников программы обеспечена **низкая процентная ставка** по ипотечным кредитам (5,5-7% годовых, прорабатывается снижение 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**

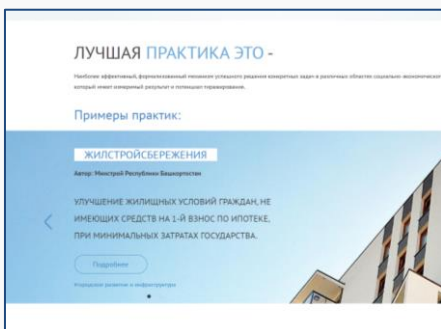
Реализация программы жилстройсбережений – прямое выполнение задач «майского» Указа Президента РФ (№УП-204 от 07.05.2018) по обеспечению населения доступным жильем за счет снижения ставки ипотечного кредита до уровня менее 8% в год даже на фоне повышающейся волатильности на финансовом рынке



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 Государственную Думу 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 в регионах страны на платформе «Библиотеки умных решений СМАРТЕКА»

ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О СТИМУЛИРОВАНИИ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ ГРАЖДАН

- ✓ 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 из средств бюджета субъекта Федерации
- ✓ Проект является важным шагом по созданию в России института жилищных накоплений, успешный опыт которых признан во всем мире

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 граждан со средними и ниже среднего доходами, получающих поддержку не только от государства, но и от самой накопительной системы.
- ✓ Формирование культуры долгосрочных накоплений и повышение финансовой грамотности населения.

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
- Представляется целесообразным описать в законе основные параметры банковских продуктов, в том числе:
 - 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.)
- Вопросы развития жилищных строительных сбережений в рамках региональных жилищных программ, предполагают необходимость определить основные параметры этих программ в федеральном законодательстве (*академик В.М. Полтерович при обсуждении Проекта в Ассоциации банков России отметил, что в документе не предусмотрено механизмов стимулирования массового строительства доступного жилья*)



Жилстройсбережения

ипотечно-накопительная программа
Республики Башкортостан

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Дирекция по развитию ипотечно-
накопительных механизмов и программ
Республики Башкортостан

Контактное лицо
от Республики Башкортостан:
Евгений Декатов

тел. +7 (347) 285-00-76,
моб. +7 (917) 342-47-34
e-mail: dekatov@frgsrb.ru