

# **Система жилищных строительных сбережений**

2011г.





## 1. Создание Банка:

Постановление Правительства Республики Казахстан №364 от 16.04.2003 года «О создании жилищного строительного сберегательного банка».

## 2. Государственная регистрация:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица №4794-1900-АО от 10.07.2003 года.

## 3. Лицензия АФН:

Лицензия Агентства по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на проведение банковских и иных операций, осуществляемых банками, в национальной и иностранной валюте №254/1 от 20.08.2007 года.

## 4. Единственный акционер:

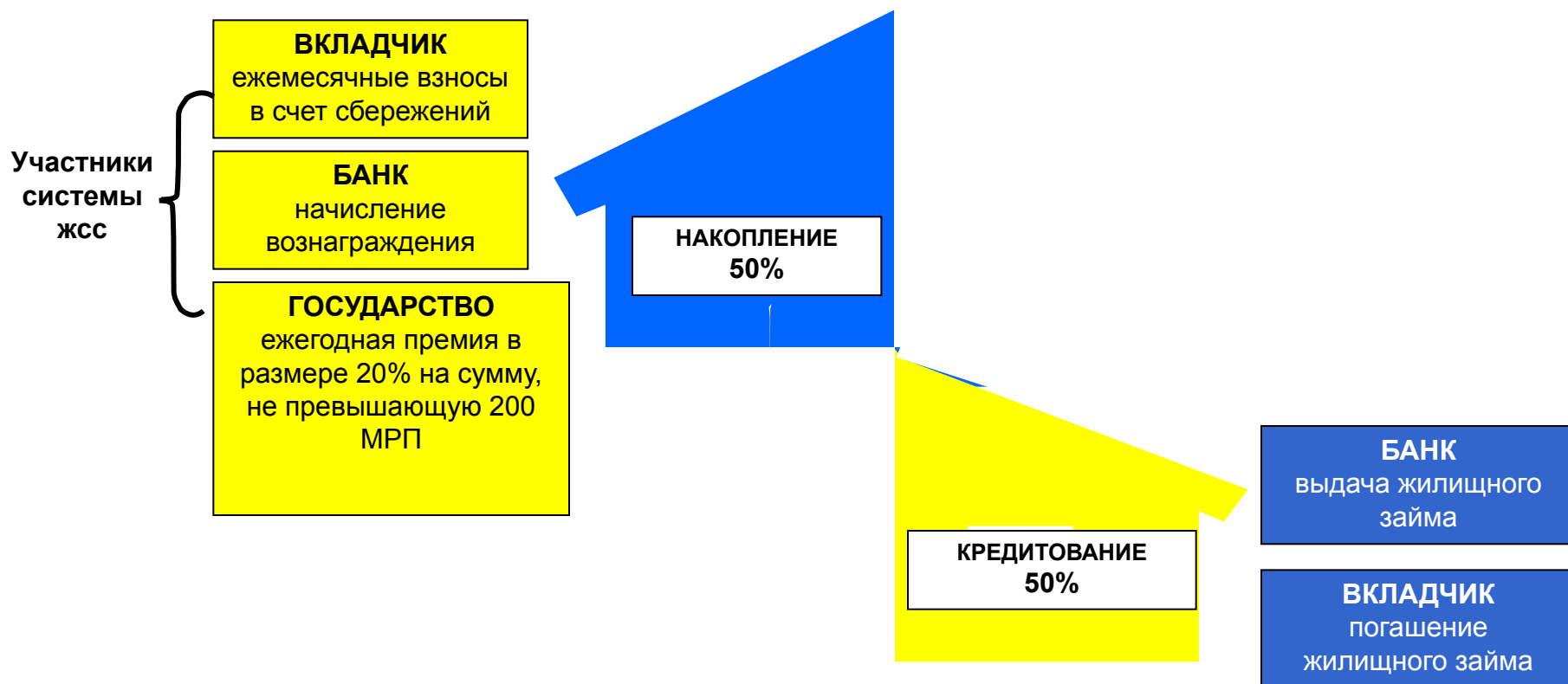
С апреля 2011 года единственным акционером Банка является Министерство Финансов Республики Казахстан.

5. Начало деятельности Банка (обслуживание клиентов): 29.09.2003 г.

6. Банк является участником АО «Казахстанский фонд гарантирования депозитов» и АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов».

# Система жилищной сбережений

**Система жилищных строительных сбережений** - замкнутая система финансирования, основанная на привлечении денег вкладчиков в жилищные строительные сбережения и предоставлении им жилищных займов для улучшения жилищных условий.



## Пример расчета по накоплению и погашению займа



<b>Договорная сумма</b>	<b>5 000 000</b>	<b>7 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Сумма накоплений</b>	<b>2 500 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Бастау (3,5 года)</b>	62 500	87 500	125 000
<b>Өркен (5,5 лет)</b>	37 500	52 500	75 000
<b>Кемел (8,5 лет)</b>	25 000	35 000	50 000
<b>Болашақ (15 лет)</b>	12 500	17 500	25 000
<b>Сумма жилищного займа</b>	<b>2 500 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Бастау (6 лет)</b>	40 000	56 000	80 000
<b>Өркен (10 лет)</b>	25 000	35 000	50 000
<b>Кемел (15 лет)</b>	17 500	24 500	35 000
<b>Болашақ (25 лет)</b>	12 500	17 500	25 000
<b>Комиссионный сбор – 0,50% от суммы ДЖСС</b>	25 000	35 000	50 000

## Цели использования займов системы жилстройсбережений в РК

- ✓ Покупка жилья;
- ✓ Строительство жилья;
- ✓ Ремонт и модернизация жилья;
- ✓ Погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий;
- ✓ Внесение первоначального взноса для получения банковского займа в другом банке на улучшение жилищных условий;
- ✓ Приобретение земельного участка под индивидуальное жилое строительство.

# Виды предоставляемых займов

- ✓ **Жилищный заем – заем, выдаваемый при условии накопления минимально необходимой суммы (не менее 50% от договорной суммы) и соблюдения срока накопления (не менее 3 лет)**
- ✓ **Промежуточный жилищный заем – заем, выдаваемый при условии досрочного накопления/единовременного внесения минимально необходимой суммы в размере не менее 50% от договорной суммы**
- ✓ **Промежуточный жилищный заем по программе «Жеңіл» – заем, выдаваемый при условии досрочного накопления/единовременного внесения минимально необходимой суммы в размере не менее 50% от договорной суммы, с отсрочкой платежа по основному долгу не более 3-х лет**
- ✓ **Предварительный жилищный заем – заем, выдаваемый без условия предварительного накопления минимально необходимой суммы, при этом, накопление производится в процессе пользования займом**



# Расчеты по погашению займов

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ

№ п/п

Тарифная программа «Өркен». Договорная сумма – 10 000 000 тенге

		Минимально необходимая сумма	Ставка вознаграждения	Срок предоставления займа	Сумма ежемесячного платежа	Примечание / переплата
1.	Жилищный заем	50% от договорной суммы	4,5% годовых, годовая эффективная ставка – 4,7 %	10 лет	51 819	1 218 305 тенге
2.	Промежуточный жилищный заем/жилищный заем	50% от договорной суммы	8,5% годовых	10 лет	123 986 (не менее 3-х лет)	2 864 638 тенге
					24 331 (до 10 лет)	
3.	Промежуточный жилищный заем по программе «Жеңіл»	50% от договорной суммы	9,5% годовых	10 лет, в т.ч.отсрочка платежа по ОД до 3-х лет	79 167	3 607 372 тенге
				последующие 7 лет	62 809	
4.	Предварительный жилищный заем	Не требуется	11% годовых (при накоплении сбережений от 0 до 25%)	5 лет 6 месяцев/	166 667, в т.ч. – 75 000 – взнос во вклад	7 130 816 тенге
			10,5% годовых (при накоплении сбережений от 25% до 50%)		162 500, в т.ч. – 75 000 – взнос во вклад	
				Жилищный заем на 10 лет	51 819	

# Наши особенности

- ✓ Самые низкие ставки за пользование займом
- ✓ Фиксированность действующих процентных ставок
- ✓ Неподверженность влиянию рыночных колебаний ввиду замкнутости системы
- ✓ Вкладчик и заемщик представлены в одном лице
- ✓ Основа функционирования – принцип «кассы взаимопомощи»
- ✓ Льготное налогообложение для участников системы жилстройсбережений
- ✓ Оператор государственных программ, направленных на улучшение жилищных условий населения
- ✓ Гибкие условия обслуживания договора о ЖСС (изменение условий, уступка прав, деление, объединение)
- ✓ Ежегодное поощрение вкладов премией государства в размере 20% от 200 МРП



# Пять правил выплаты премии государства

- ✓ Премия Государства не начисляется на сумму вклада, поощренную в предыдущем году;
- ✓ Премия Государства возвращается в бюджет, если вкладчик использует жилищный заем не для улучшения жилищных условий;
- ✓ Премия Государства возвращается в бюджет, при досрочном расторжении сторонами договора о жилстройсбережениях при сроке накопления вкладов в Жилстройсбербанке менее пяти лет;
- ✓ Вкладчик вправе иметь несколько счетов по вкладу в жилстройсбережения, но премия Государства начисляется только на один из счетов в одном Жилстройсбербанке;
- ✓ Премия Государства начисляется только на счет вкладчика, являющегося гражданином РК.

✓Проведение выездных презентаций

✓Развитая агентская сеть (партнеры-юридические лица – АО «Казпочта» и АО «Народный Банк Казахстана», внештатные агенты-физические лица)

✓Возможность перечисления денег на пополнение сберегательных счетов и погашение займа посредством банкоматов АО «Народный Банк Казахстана» в режиме on-line

✓Возможность пополнения сберегательных счетов и погашения займа через отделения АО «Казпочта»

✓Возможность заключения договоров о ЖСС через отделения Агентов – АО «Казпочта» и АО «Народный Банк Казахстана»

✓Гибкость системы. Региональная независимость

# Тарифные программы Банка

№ п/п	Характеристики тарифных программ	«Бастау»	«Өркен»	«Кемел»	«Болашақ»
1.	Ориентировочный срок накопления жилищных строительных сбережений	3 - 3,5 года	5,5 лет	8,5 лет	15 лет
2.	Ставка вознаграждения по вкладам в жилищные строительные сбережения	2% годовых, годовая эффективная ставка – 12,7 %	2% годовых, годовая эффективная ставка – 12,7 %	2% годовых, годовая эффективная ставка – 12,7 %	2% годовых, годовая эффективная ставка – 12,7 %
3.	Минимальное значение оценочного показателя*	16	28	42	74
4.	Ставка вознаграждения по жилищному займу	5% годовых (годовая эффективная ставка – 5,3% )	4,5% годовых (годовая эффективная ставка – 5,3% )	4% годовых (годовая эффективная ставка – 5,3% )	3,5% годовых (годовая эффективная ставка – 5,3% )
5.	Срок предоставления жилищного займа.	до 6 лет	до 10 лет	до 15 лет	до 25 лет
6.	Минимально необходимый размер накопленных денег для получения жилищного займа	50% от договорной суммы			
7.	Минимальный размер договорной суммы	500 МРП			

## Перечень необходимых документов для заключения договора о жилстройсбережениях

- ✓ Удостоверение личности;
- ✓ РНН/ИИН (с 01.01.2013 года – только ИИН);
- ✓ При заключении договора на ребенка дополнительно предоставляется свидетельство о рождении ребенка;
- ✓ При заключении договора на третье лицо дополнительно - нотариально оформленная доверенность.

## Дополнительная информация

Основные комиссии, взимаемые Банком:

- ✓ За заключение договора о ЖСС – 0,55% от договорной суммы;
- ✓ За заключение дополнительного соглашения – 0,55% от увеличиваемой суммы (минимально – 5 000 тенге);
- ✓ За рассмотрение кредитной заявки на получение промежуточного и предварительного жилищных займов – 15 000 тенге;
- ✓ За организацию выдачи промежуточного/предварительного жилищного займа – 1%;
- ✓ За выплату займов наличными деньгами – 0,5% от суммы, выплачиваемой наличными деньгами

## Основные требования к залоговой недвижимости

---

- ✓ Не принимается в качестве залога недвижимость, построенная из самана, а также каркасно-камышитовая;
  - ✓ В случае предоставления в залог недвижимости, срок эксплуатации которой превышает 50 лет – необходимо страхование на весь период пользования займом.
-

## Наши партнеры - страховые компании:

---

- ✓ АО СК «Казкоммерц-Полис»;
  - ✓ АО СК «Сентрас Иншуранс»;
  - ✓ АО Дочерняя СК НБК «Халык-Казахинстрах»;
  - ✓ АО СК «АСКО»;
  - ✓ АО СК «Евразия»;
  - ✓ АО СК «ТрансОйл»;
  - ✓ АО СК «Виктория»;
  - ✓ АО СК «Amanat Insurance».
-

## Наши партнеры – оценочные компании:

---

- ✓ АО НЦ «Құрылысқонсалтинг»;
  - ✓ ТОО «НЦО «Sert»;
  - ✓ ТОО «Expert-Pro Assessment»;
  - ✓ АО «Реабилитационный фонд»;
  - ✓ ТОО «БИОН»
-



# Участие Банка в Государственных проектах



---



## Новый Проект: Программа жилищного строительства в РК на 2011-2014 годы:

**Программа предполагает участие Банка в 2-х направлениях:**

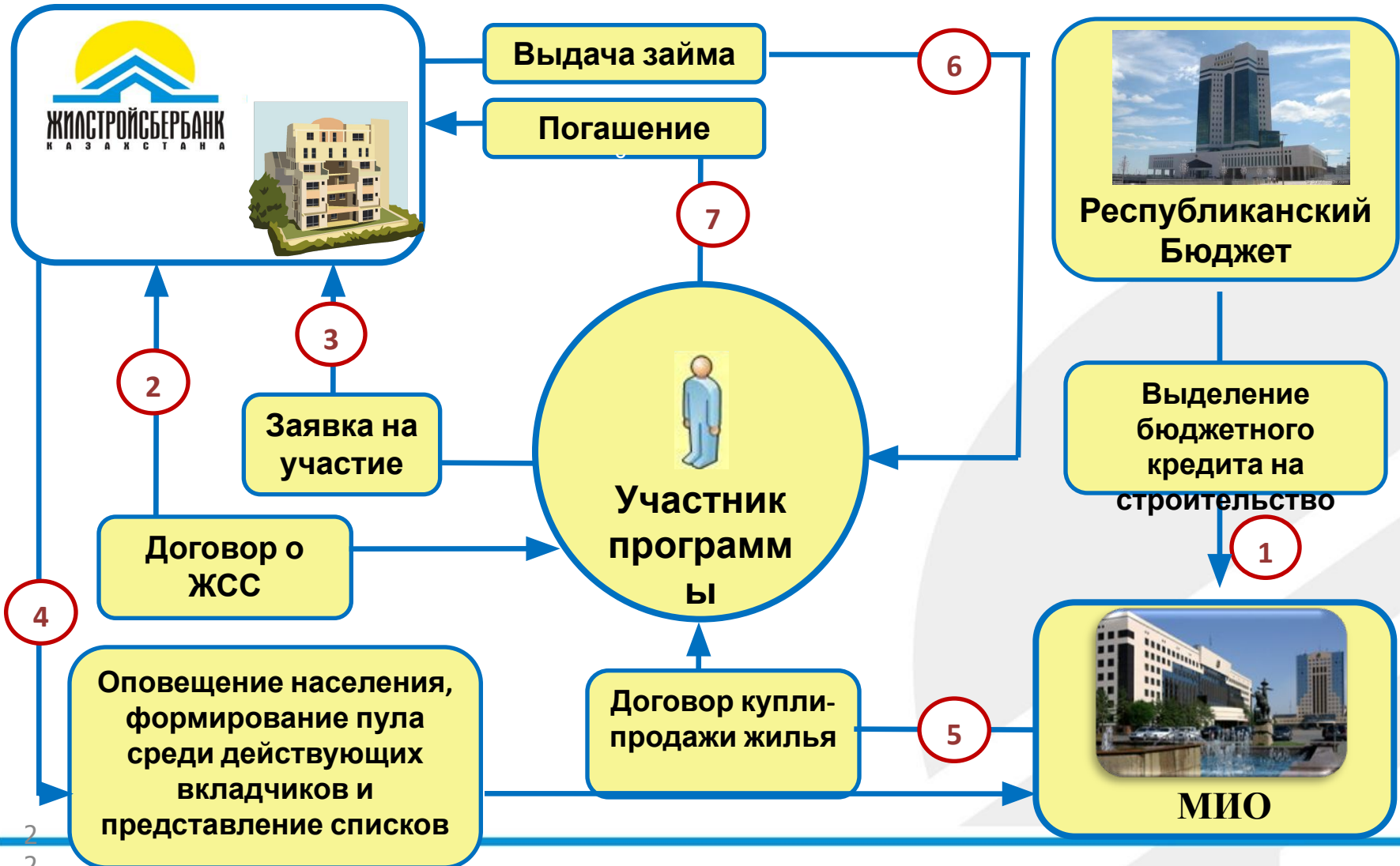
**1) Проект по строительству МИО\* жилья и реализации его через систему жилстройсбережений:**

Проектом предусматривается выделение бюджетных средств МИО на сумму 80,84 млрд. тенге (555, 6 млн. долл.США) для строительства в течение 3-х лет 800 тыс. м<sup>2</sup> жилья (13 тыс. квартир) для вкладчиков Банка.

### Требования к жилью:

- 3 класс комфортности
- цена реализации 1 кв. м. в чистовой отделке:
  - 1) г. Алматы – не более 142 500 тенге (979 долл. США);
  - 2) г. Астана, Актау, Атырау и Усть-Каменогорск – не более 112 500 тенге (773 долл. США);
  - 3) другие регионы – не более 90 000 тенге (619 долл. США).

# Реализация построенного МИО\* жилья через систему ЖСС.



\*МИО – местные исполнительные органы



## **2) Проект по строительству жилья застройщиками за счет финансирования Банка и Банков второго уровня (БВУ)**

Проектом предусматривается оказание поддержки и частным застройщикам посредством фондирования банков второго уровня для дальнейшего финансирования проектов по строительству жилья.

В рамках проекта осуществлена капитализация Банка. Из республиканского бюджета выделены средства в размере 57 млрд. тенге (391,8 млн. долл. США), в 2012 году будут выделены 13 млрд. тенге (89,3 млн. дол. США).

В свою очередь Банк разместит указанные суммы (57 и 13 млрд. тенге) в банки второго уровня в виде обусловленных депозитов на 5 лет под 3% годовых, за счет которых и будет осуществляться финансирование строительства жилья частными застройщиками.

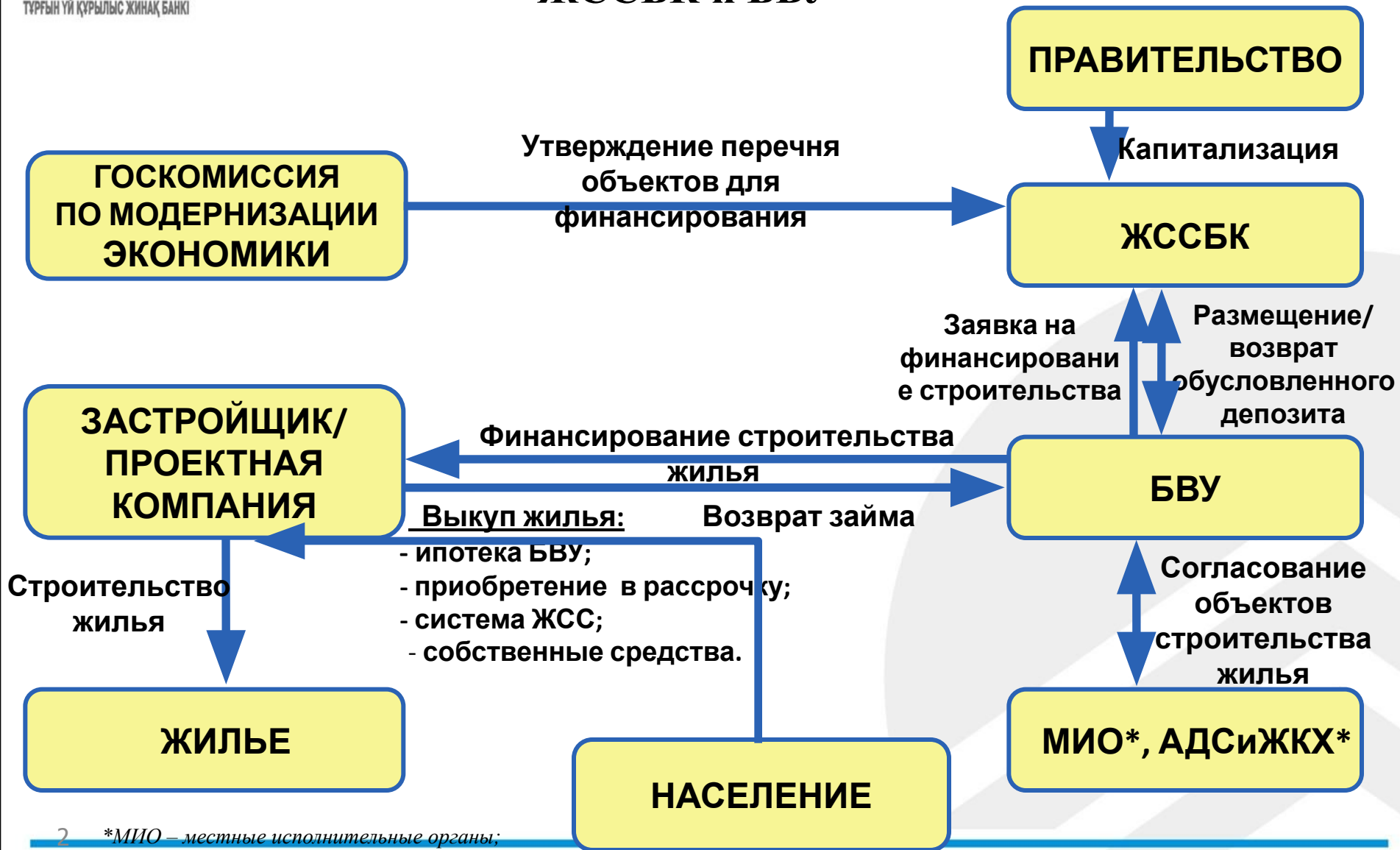
Банками второго уровня для со финансирования строительства выделяется такой же объем средств.

В целом на строительство жилья будет направлено 140 млрд. тенге (962 млн. долл. США), построено жилья около 800 тыс. м<sup>2</sup>

### Требования к жилью:

- 2 и 3 класс комфортности
- цена реализации 1 кв. м. в чистовой отделке - не более 170 000 тенге (1 168 долл. США).

# Строительство жилья застройщиками за счет финансирования ЖССБК и БВУ\*



2 \*МИО – местные исполнительные органы;

4 \*БВУ – банки второго уровня;

\*АДСиЖКХ – Агентство по делам строительства и жилищно - коммунального хозяйства.

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

---