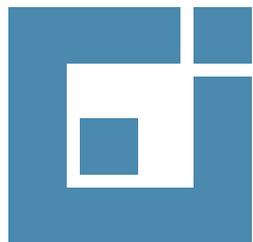


Роль жилищного микрофинансирования в повышении доступности жилья для семей с невысоким уровнем доходов



**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**

Что такое жилищное микрофинансирование?

- небольшие кредиты (займы), предоставляемые на относительно короткие сроки на цели строительства, реконструкции, обеспечения коммунальной и инженерной инфраструктурой недорогого индивидуального дома, приобретения недорогого готового жилья и др.



Место жилищного микрофинансирования

- частные коммерческие институты – кредиты для людей с доходами выше среднего по рыночным ставкам и с подтверждением доходов
 - не охватывают население с низкими доходами, т.к. отсутствует залог, стабильный доход, высокий уровень кредитного риска и транзакционные издержки
- государство – субсидированные средства для людей со средним уровнем доходов и отдельных категорий граждан через специализированных или неспециализированных финансовых посредников
 - как правило, гос. программы недостаточно сфокусированы на населении с низким уровнем дохода, участниками становятся люди со средними доходами, имеющие формальную занятость доступ на рынок заемных средств и располагающие каким-либо имуществом
- микрофинансовые институты
 - единственные, кто обслуживает потребности людей с невысоким уровнем доходов, занятых в неформальном секторе и не имеющих доступ на рынок заемных средств. Это, как правило, нижние 40 – 70% населения по доходам (в зависимости от региона).



Сравнение жилищного микрофинансирования и ипотечного кредитования

	Ипотечное кредитование	Жилищное микрофинансирование
Заемщики	Домохозяйств со средним и выше среднего уровнем дохода	Домохозяйства с низким и невысоким уровнем доходов
Кредиторы	Банки, сберегательные и кредитные ассоциации	Кредитные союзы, микрофинансовые институты, микробанки, кооперативы, некоторые сберегательные и кредитные ассоциации
Использование кредитных средств	Обычно покупка нового, построенного односемейного жилого дома	Этапы жилищного строительства на земельном участке, приобретенном для жилищного строительства; улучшение, расширение, строительство дома
Требование наличия сбережений	Наличие первого взноса 10-30% от стоимости жилья; иногда контрактные сбережения	Часто требуются сбережения для квалификации на кредит
Андеррайтинг	Оценка доходов домохозяйства, обеспечения. Ипотечные платежи не должны превышать 25% доходов домохозяйства	Оценка доходов и кредитоспособности гражданина. Платежи не должны превышать 25% от доходов домохозяйства
Сумма	Кредит на сумму свыше 10 000 долл.	От одного до трех кредитов от 250 до 7 000 долл. (в среднем от 1 000 до 2 500 долл.)
Срок	15-30 лет	1-8 лет, в среднем от 2 до 3 лет
Обеспечение	Ипотека	Персональные гарантии, имущество, созаемщики

Характерные черты жилищного микрофинансирования

- небольшие суммы займов
- целевое использование заемных средств
- поэтапное кредитование строительства дома
- рыночные или льготные (в рамках региональных программ) процентные ставки
- относительно короткие сроки кредитования (по сравнению с традиционным ипотечным жилищным кредитом)
- преобладание таких форм обеспечения, как поручительства физического или юридического лица; ограниченное использование ипотеки для обеспечения займа
- использование наряду со стандартной аннуитетной схемой погашения займа равными ежемесячными платежами других более гибких схем



Основные источники ресурсов организаций по микрофинансированию

- средства государства (регионального и местных бюджетов)
- средства предприятий и организаций, заинтересованных в улучшении жилищных условий своих сотрудников
- собственные средства гражданина
- кредитное улучшение (получение гарантии крупной страховой компании для привлечения средств)
- международные инвесторы (IFC)
- средства фондов, средства доноров



Grameen Bank (Бангладеш)

- Начало деятельности: 1976 г.
- Основная категория заемщиков: бедные женщины (97% всех заемщиков). На 95% принадлежит клиентам. Всего клиентов – 7,7 млн.
- Уровень дефолтов – менее 2%
- Первоначальный источник финансирования – Центральный Банк Бангладеша. Сейчас все кредиты финансируются за счет депозитов.
- Начало выдачи жилищных микрокредитов – 1984 г.
- Размер кредита – до 218 долл. (средний – 190 долл.)
- Срок кредитов – 5 лет
- Процентная ставка определяется по рыночным принципам, но из-за низкого уровня дефолтов и малой нормы прибыли, она оказывается существенно ниже чем в коммерческих банках. Сейчас – 8% по жилищным микрокредитам.
- За время деятельности профинансировано строительство 670 тыс. домов на 210 млн. долл.



Grameen Bank (Бангладеш)

- Заемщики объединяются в сберегательные группы – коллективная ответственность
- Взносы: ежемесячные (по 4 цента в неделю). По решению группы из этих средств может быть выдан кредит члену группы. Через 10 лет можно забрать накопления с процентами.
- Необходимо наличие предыдущего успешного опыта погашения микрокредитов (первый микрокредит – 20 долл., последующие – увеличиваются)
- Требуется право собственности на землю, но оказывается помощь в оформлении документов
- Обычные микрокредиты выдаются группам заемщиков (5 людям со схожими экономическими и социальными характеристиками), а жилищные микрокредиты – индивидуально, но необходимо получить согласие остальных членов сберегательной группы (групповая оценка платежеспособности). Оценка платежеспособности МФИ осуществляется на индивидуальной основе

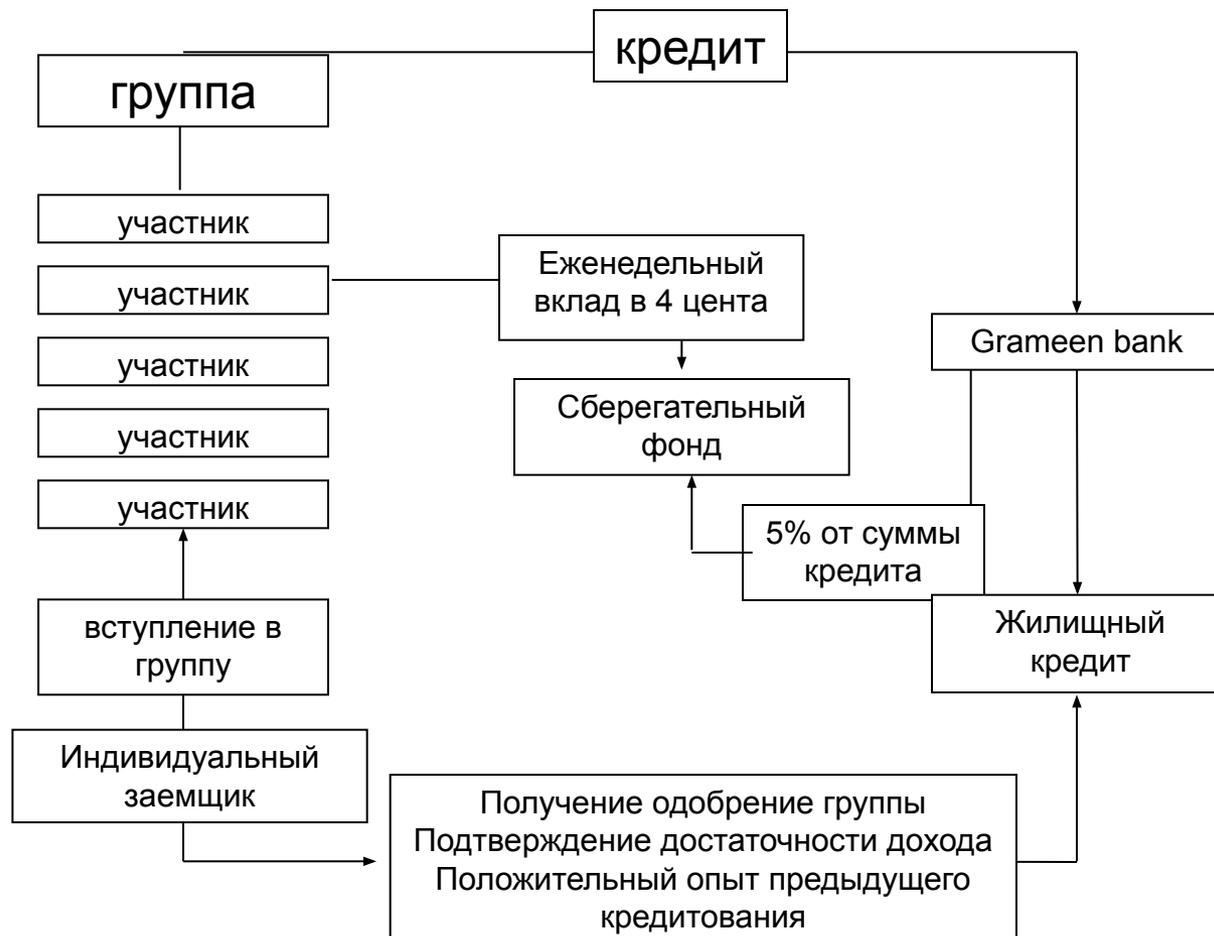


Grameen Bank (Бангладеш)

- Обязательным является страхование на случай смерти – 3% от суммы кредита, которые переводятся на специальный счет.
- Члены сберегательной группы контролируют правильность расходования средств.
- Участие в обязательной образовательной программе для заемщиков по созданию строительного проекта, организации процесса строительства и(при необходимости) по процедурам получения собственности на землю.
- Кроме того заемщик должен иметь положительную историю посещения еженедельных встреч членов своей сберегательной группы
- Схема, по которой работает Grameen Bank, используется более чем в 40 странах, а основатель банка, Мохаммед Юнус, получил Нобелевскую премию.



Организация процесса жилищного микрокредитования в Grameen bank



Концепция микрофинансирования граждан с невысоким уровнем доходов, проживающих на территории Тверской области, на цели приобретения и строительства жилья (подготовленная Фондом «Институт экономики города»)

- Цель Концепции - разработка механизмов микрофинансирования в жилищной сфере, которые позволят гражданам с невысоким уровнем доходов улучшать жилищные условия
- Механизм жилищного микрофинансирования предназначен для граждан с невысоким уровнем доходов, которые не имеют достаточных средств и текущих доходов для получения традиционного ипотечного жилищного кредита на приобретение готового жилья



Категории граждан с невысоким уровнем доходов, которые смогут принять участие в пилотной программе жилищного микрофинансирования

- граждане со среднедушевыми доходами до 8 тыс. руб.
- проживающие и работающие в сельской местности Тверской области
- проживающие и работающие в поселках городского типа и городах с численностью населения до 10 тыс. человек



Цели жилищного микрофинансирования

- строительство недорогого индивидуального дома собственными силами или подрядным способом
- реконструкция индивидуального дома
- капитальный ремонт индивидуального дома или квартиры
- газификация дома
- приобретение земельного участка для строительства недорогого индивидуального дома
- приобретение недорогого готового жилья

Основная форма жилищного микрофинансирования жилищный микрокредит (займ)



Подтверждение целевого характера использования средств жилищного микрофинансирования

- Безналичное перечисление денежных средств непосредственно для оплаты соответствующих затрат, связанных с реализацией строительного проекта
- При выдаче кредита (займа) в виде наличных средств требуется документальное подтверждение их целевого использования, в частности предоставление
 - чеков на покупку стройматериалов
 - документов о приобретении земельного участка для строительства дома
 - документов, подтверждающих оплату работ, связанных со строительством
 - документ, подтверждающий приобретение жилья в собственность
 - других форм подтверждения



Четыре кредитных продукта, различающихся схемами погашения кредита (займа)

- **традиционный кредит:** ежемесячные аннуитетные платежи
- **кредит с удлиненным периодом платежа:** аннуитетные платежи с периодичностью один раз в три месяца или один раз в шесть месяцев
- **кредит с льготным периодом:** льготный период сроком до 6 месяцев, в течение которого по кредиту осуществляются только процентные платежи или клиент на этот срок полностью освобождается от платежей
- **кредит с постепенно растущими платежами**



Обеспечение возвратности средств жилищных займов (микрокредитов)

- поручительства 1 - 2 физических лиц, чьи доходы должны быть сопоставимы с доходами заемщика, или выше, т.е. достаточны с точки зрения требования платежеспособности
- поручительство юридических лиц
- поручительство со стороны органов местного самоуправления
- ипотека земельного участка, недвижимости
- наличие обязательных накоплений, часто в течение от 6 до 18 месяцев, как условия получения кредита



Источники финансирования

- средства регионального и местных бюджетов
- средства предприятий и организаций, заинтересованных в улучшении жилищных условий своих сотрудников
- собственные средства гражданина



Риски жилищного микрофинансирования

- Риски жилищного микрофинансирования связаны с:
 - доходами клиентов (нерегулярность, чувствительность уровня платежеспособности при возникновении чрезвычайных ситуаций, неподтвержденные доходы)
 - строительным проектом (недостаточное качество проекта, затягивание сроков, некачественные материалы и т.д.)



Управление рисками

- требование платежеспособности заемщика
- положительная кредитная история заемщика, т.е. своевременный возврат предыдущего транша, а также выполнение других обязательств (коммунальные, налоговые платежи)
- строительное сопровождение проекта
- обеспечение возвратности кредита поручительством и др. формами
- использование эффективных процедур обслуживания жилищных микрокредитов (займов)



Виды строительного сопровождения

- на предварительной стадии: помощь в выборе строительного проекта, разработке сметной стоимости и бюджета, обучение клиента
- в течение срока кредита: инспектирование работы и оказание помощи в получении строительных материалов (содействие в получении скидок)
- организация муниципальных центров проката строительных машин и механизмов



Требования к организации, осуществляющей жилищное микрофинансирование

- иметь опыт работы в области жилищного кредитования
- иметь специалистов в области ипотечного кредитования, жилищного строительства
- иметь опыт сотрудничества с администрацией Тверской области и органами местного самоуправления в области реализации жилищных программ
- иметь партнерские отношения с банками и другими финансовыми институтами для расширения финансовой базы жилищного микрофинансирования



Основные выводы

- жилищное микрофинансирование является одной из перспективных схем обеспечения жильем семей с невысоким уровнем доходов, особенно в сельской местности, поселках городского типа и небольших городах
- небольшие жилищные кредиты (займы) на короткие сроки отличаются большей гибкостью с точки зрения процедур андеррайтинга (определения кредитоспособности заемщика) и сбора платежей (обслуживания кредитов), чем ипотечные жилищные кредиты
- для отработки механизма жилищного микрофинансирования, роли отдельных участников схемы и оценки финансовых затрат необходимо проведение пилотного проекта

