



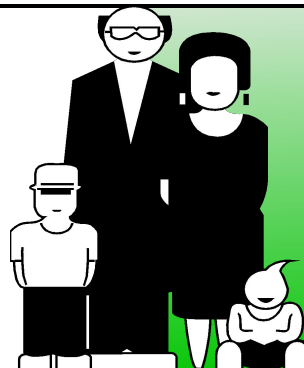
**ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ
ФИНАНСИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
С ПРИМЕНЕНИЕМ СИСТЕМЫ
ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ
В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН**



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Система стройсбережений
ориентирована
на граждан с низкими
и средними доходами,
нуждающихся в улучшении
жилищных условий

ВКЛАД



КРЕДИТ



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Распространение системы жилстройсбережений за рубежом



Германия
1952



Страны,
где есть
жилстройсберкассы

Австрия
Германия
Словакия
Чехия
Венгрия
Хорватия
Китай
Казахстан
Румыния



Страны ЕС, где есть
представительства
жилстройсберкасс

Франция
Люксембург
Италия



Чехия
1993



Венгрия
1997



Китай
2004



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Параметры жилстройсбережений за рубежом

- ✓ Минимальная сумма вклада (накопления), поощряемая ежегодно госпремией – не установлена
- ✓ Максимальная сумма вклада (накопления), поощряемая ежегодно госпремией – **от 600 до 1 300 EUR**
- ✓ Минимальный размер накопления вклада – **30% - 50%** от стоимости жилья
- ✓ Соотношение сроков вклада / кредита, размеров вклада / кредита – **от 0,5 до 1**
- ✓ Государственная поддержка (премия) – **от 9% до 30%** от максимального остатка на счете вклада





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Участники проекта жилстройсбережений

УПОЛНОМОЧЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

ГОСУДАРСТВО

УЧАСТНИК
–
гражданин

ЗАСТРОЙЩИКИ

КРЕДИТНАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Преимущества для граждан

- ✓ возможность приобретения жилья по ценам, ниже рыночных;
- ✓ прогнозируемая цена 1 кв.метра приобретаемого жилого помещения;
- ✓ получение стимулирующей государственной поддержки (выплаты) за накопление средств в системе и низкой ставки по кредиту;
- ✓ фиксированная процентная ставка на всем сроке накопления и кредитования;
- ✓ возможность долгосрочного планирования бюджета семьи.





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Преимущества для государства

- ✓ снижение числа нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- ✓ развитие жилищной отрасли и смежных отраслей;
- ✓ содействие стабилизации банковской системы;
- ✓ формирование культуры накопления у населения, повышение ответственности населения за свое финансовое благосостояние в будущем.





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Преимущества для строительной отрасли

- ✓ появление прогнозируемого долгосрочного платежеспособного спроса и возможности планирования объемов строительства;
- ✓ увеличение объема жилищного строительства, стимулирование строительной и смежных отраслей;
- ✓ возможность привлечения льготных кредитных ресурсов на строительство жилья.





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Преимущества для банковского сектора

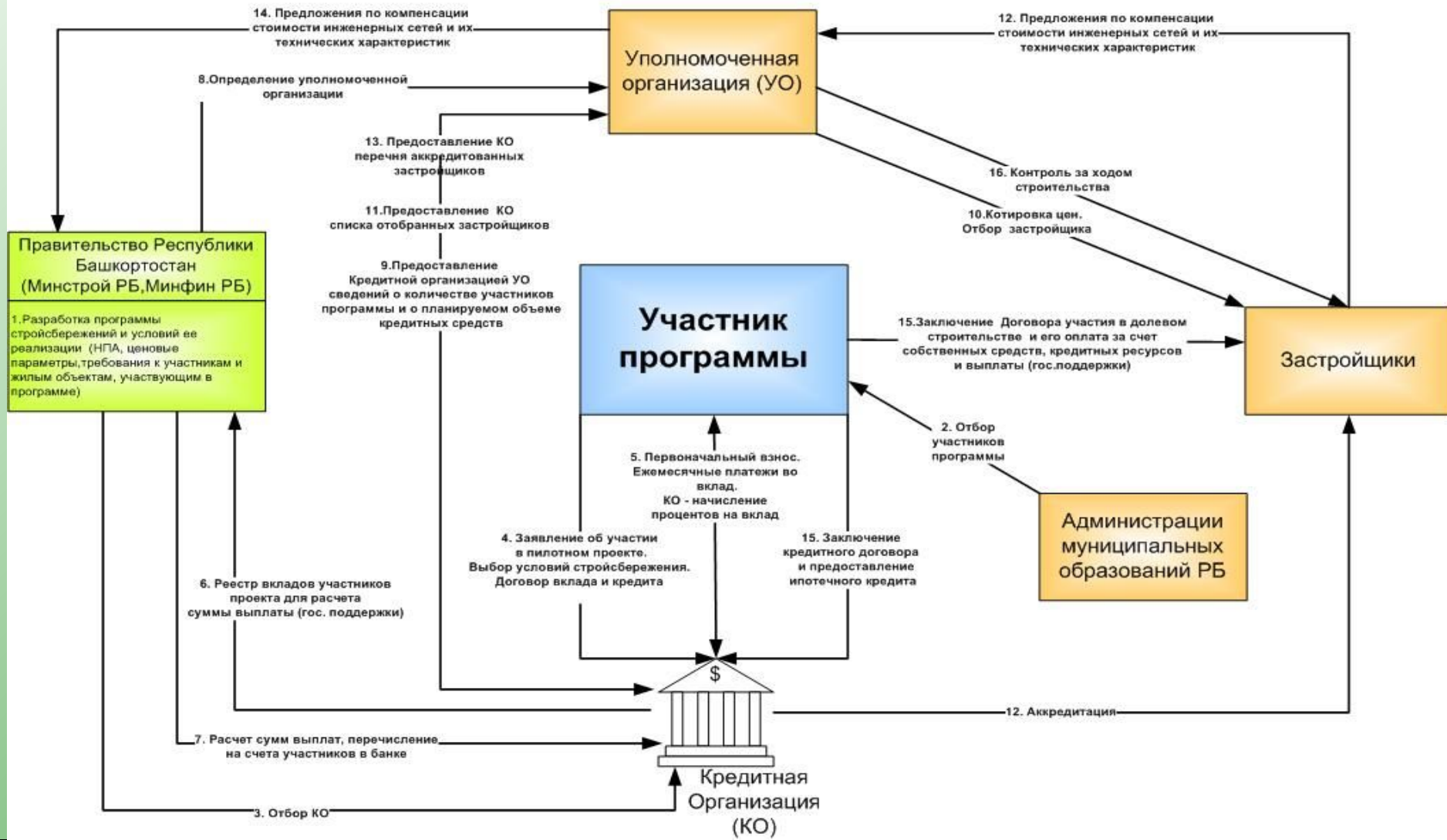
- ✓ привлечение долгосрочных пассивов;
- ✓ снижение процентных рисков, зависимости от внешних источников финансирования;
- ✓ снижение кредитных рисков за счет повышения финансовой дисциплины клиентов;
- ✓ формирование длительных взаимоотношений с клиентами;
- ✓ реализация принципов социально-ориентированного бизнеса.





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Схема
реализации пилотного проекта финансирования жилищного строительства
в Республике Башкортостан с применением системы жилищно-строительных сбережений.



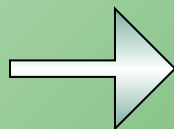


ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Действия участников проекта по его реализации:



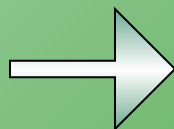
Государство



разработка нормативной правовой базы, определение правил предоставления государственной поддержки и пр.



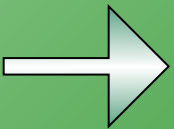
Банк



отработка стандартизированных процедур реализации строительно-сберегательных механизмов.



Застройщики



предложение недорогого, качественного и оптимального по потребительским свойствам жилья с прогнозируемой стоимостью.



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Преимущества системы жилстройсбережений

**ЖИЛ
СТРОЙ**

СБЕРЕЖЕН

ИЯ



- увеличение финансирования жилищного строительства и объемов вводимого жилья
- стимулирование накопления
- кредитование жилищного сектора на льготных условиях
- сбалансированность системы, независимость от тенденций рынка и кризисных явлений на нем



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Разработаны документы для реализации на территории Республики Башкортостан пилотного проекта по финансированию жилищного строительства с использованием системы жилищных строительных сбережений:

1. План - график взаимодействия участников проекта
2. Схема взаимодействия участников проекта
3. Расчетный анализ условий накопления / кредитования в рамках жилстройсбережений





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Основные параметры пилотного проекта

1. Участниками пилотного проекта станут граждане нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеющие общий годовой совокупный доход семьи для 1 гражданина – 300 000 рублей, для 2-х и более - не более 600 000 рублей.
2. Стоимость 1 кв.м. жилья рассчитывается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м. жилья, утвержденной Министерством регионального развития РФ на дату заключения ипотечного договора.
3. Сроки накопления рассчитывались исходя из 3 и 5 лет, в зависимости от возможностей гражданина.
4. Государственная поддержка граждан-участников проекта предусматривается в двух вариантах:
 - путем компенсации строительным организациям части затрат на инженерную подготовку в целях удешевления стоимости 1 кв. метра жилья;
 - путем предоставления гражданину-участнику ежегодной государственной поддержки в виде выплаты в зависимости от суммы накопления.
5. Минимальный первоначальный взнос – 10% от расчетной стоимости жилья.
6. Процент по вкладу, начисляемый банком – 3%, по стройсберссуде – 6% годовых.
7. Пилотным проектом предусмотрена возможность получения участником стройсберссуды только на часть кредита с одновременным оформлением на оставшуюся часть ипотечного кредита на более длительный срок под 10% годовых.



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Функции кредитной организации в системе жилстройсбережений

- ✓ обеспечение непрерывности привлечения вкладов участников проекта и предоставление
- ✓ снижение кредитного риска за счет узкой специализации проекта;
- ✓ поддержание достаточного уровня ликвидности КО для своевременного исполнения обязательств в рамках системы стройсбережений;
- ✓ обеспечение необходимого уровня доходности по вкладам участников программы за счет вложения в инструменты с достаточным уровнем доходности и высоким уровнем ликвидности.





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Базовый вариант расчета

1. Стоимость 1 кв.метра = 27 800 рублей
(средняя рыночная стоимость,
утвержденная Минрегионразвития РФ на 2 кварт. 2010 года).
«-» стоимость инженерной подготовки = 22 240 рублей
(20% от стоимости жилья).
«+» уровень инфляции на последующие годы:
расчетная стоимость 1 кв.метра составит
через 3 года – 32 736 руб.,
через 5 лет – 36 091,4 руб.,
без учета стоимости инженерной подготовки:
через 3 года – 26 188 руб., через 5 лет – 28 873 руб.
2. Расчетная площадь квартиры – 54 кв.м.
(для семьи из 3 человек из расчета 18 кв.метров на человека).
3. Минимальный первоначальный взнос на этапе накопления - 10% от расчетной стоимости жилья.
4. Процент по вкладу – 3%, по кредиту ССК – 6% годовых.
Срок предоставления кредита ССК = сроку накопления вклада в ССК.
5. Рассчитаны разные режимы соотношения уровня накопления к уровню кредитования – 50/50, 60/40, 65/35.
6. Сумма господдержки - 30, 20 и 10 % от стоимости жилья, рассчитанной без учета инженерной подготовки и 10% - с учетом инженерной подготовки





ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Расчетный анализ условий накопления / кредитования

| № | Условия | Без учета компенсации стоимости инженерных коммуникаций | С учетом компенсации стоимости инженерных коммуникаций | Без учета компенсации стоимости инженерных коммуникаций | С учетом компенсации стоимости инженерных коммуникаций | Ипотечный кредит (90% от стоимости жилья) |
|----|--|---|--|---|--|---|
| 1 | Размер гос. поддержки, % | 30 | 10 | 30 | 10 | x |
| 2 | Вклад/кредит | 50/50 | 50/50 | 50/50 | 50/50 | x |
| 3 | Срок накопления, лет | 3 | 3 | 5 | 5 | x |
| 4 | Первоначальный взнос на вклад (10% от стоимости жилья), руб. | 1 76 774,41 | 141 419,53 | 194 893,78 | 155 915,03 | 150 120,00 |
| 5 | Ставка по вкладу, % | 3 | 3 | 3 | 3 | x |
| 6 | Сумма ежемесячного взноса по вкладу, руб. | 4 910,40 | 11 784,96 | 3 248,23 | 7 795,75 | x |
| 7 | Площадь квартиры, кв. м. | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 8 | Стоимость квадратного метра, руб. | 32 736,00 | 26 188,00 | 36 091,44 | 28 873,00 | 27 800 |
| 9 | Общая стоимость квартиры, руб. | 1 767 744,06 | 1 414 195,25 | 1 948 937,83 | 1 559 150,27 | 1 501 200,00 |
| 10 | Сумма господдержки, руб. | 530 323,22 | 141 419,53 | 584 681,35 | 155 915,03 | x |
| 11 | Сумма платежа по кредиту ССК, руб. | 28 448,49 | 22 165,34 | 19 568,66 | 14 794,30 | x |
| 12 | Сумма платежа по ипотечному кредиту, руб. | 9 269,91 | 7 222,55 | 9 793,00 | 7403,71 | 14 560,00 |

***БЛАГОДАРИМ
ЗА ВНИМАНИЕ!***