

Последовательность шагов по внедрению в странах с переходной экономикой различных форм жилищного финансирования

Система строительных жилищных накоплений

- Внедрены основные макроэкономические реформы
- проводится реформа законодательства
- Реформируется банковский сектор

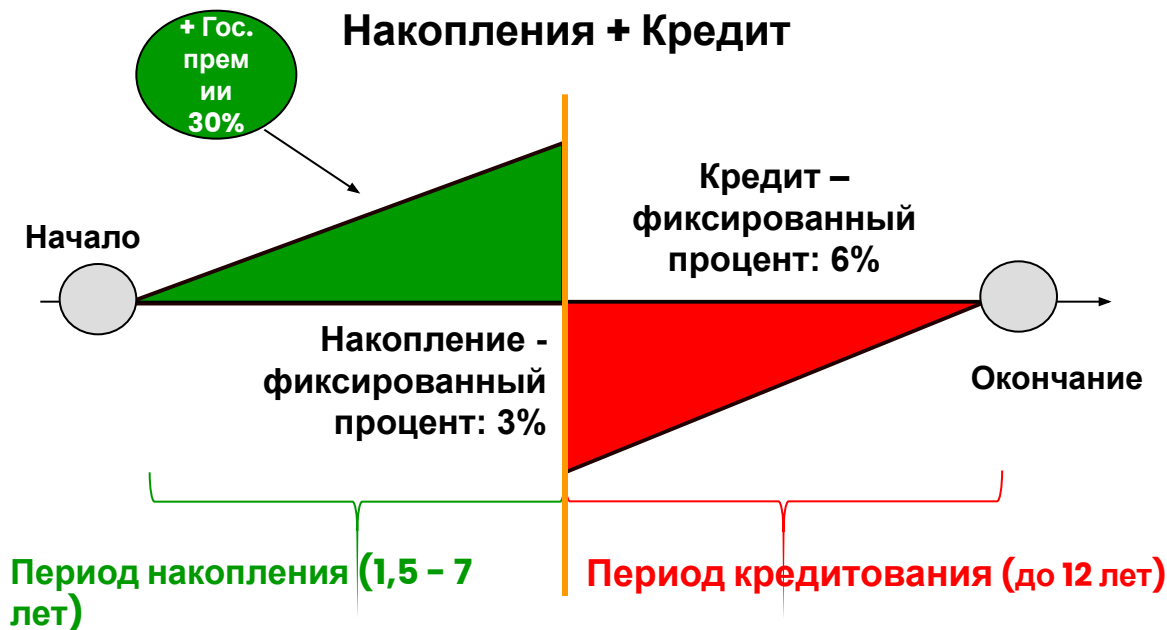
Ипотека

- Действует законодательство по титульному страхованию или по залогу недвижимости
- Действуют рыночные структуры финансового рынка

Ипотека с системой секьюритизации

- Финансовый рынок допускает вторичные инструменты финансирования
- Стабильно действующее законодательство по собственности и банкам

Концепция продукта: Как работают строительные сберегательные банки



Процедура:

1. Вы накапливаете заданную сумму средств в течение договорного периода от 1,5 до **7 лет** – если возможно, путем равных годовых платежей. На Ваши накопления начисляется **государственная премия** (прим. 30%), зачисляемая прямо на Ваш счет. С учетом процентов по договору накопления (3%) Ваш совокупный доход составляет около 11 процентов.
2. После окончания периода накопления Вы получаете право на кредит в сумме, равной сумме накопления. Сумма кредита складывается с суммой накоплений и процентами на накопления и может быть использована **на цели улучшения жилищных условий** (строительство или покупка квартиры, ремонт, модернизация и т. д.).
3. В течение следующих 12 лет вы погашаете кредит по **фиксированной процентной ставке 6%**.

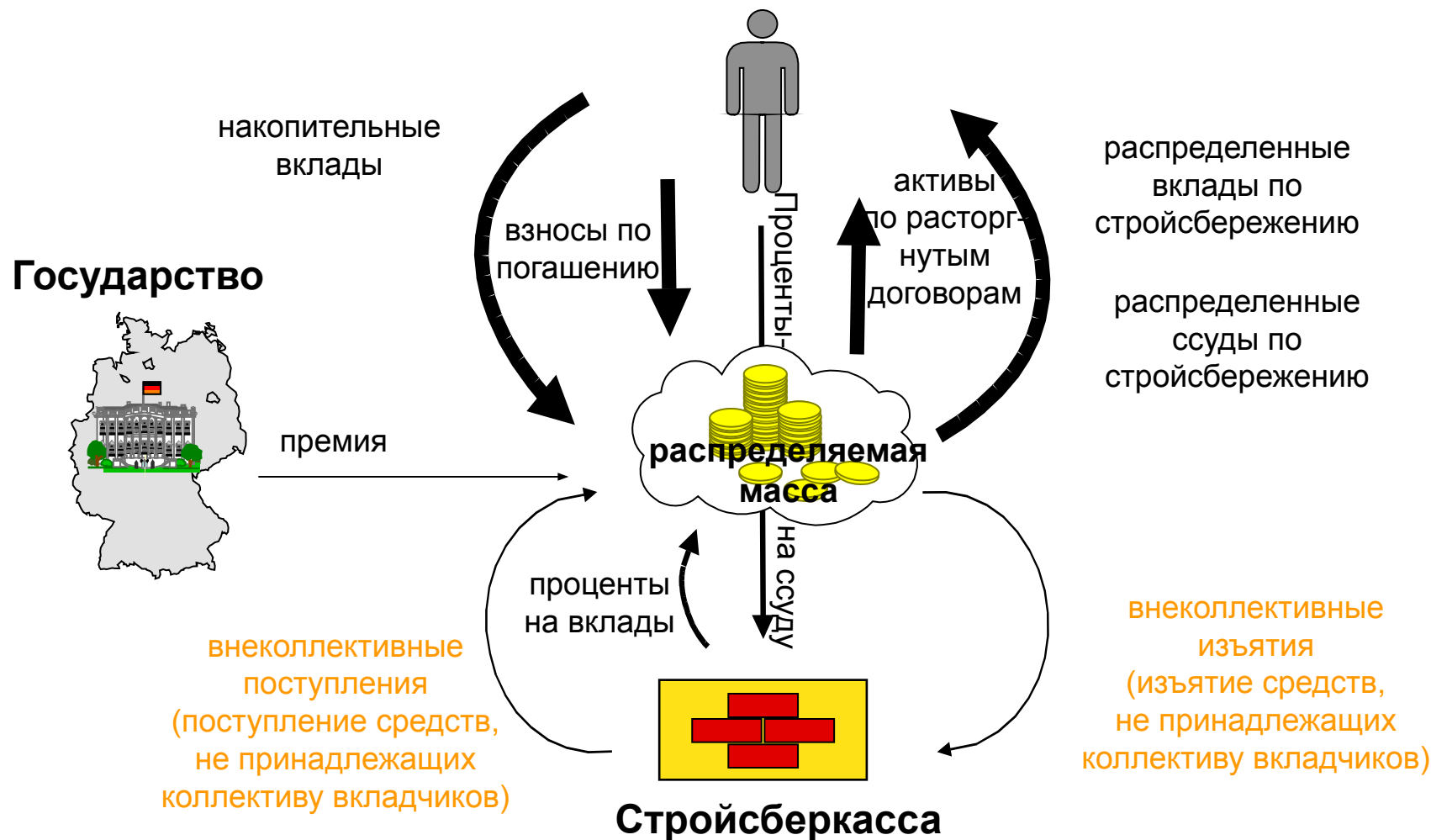


Стройсбережение - единый продукт, состоящий из накопления и кредитования

- **Стройсбережение** – это комбинация накопления с последующим за ним кредитованием, когда при заключении договора фиксируются твердые процентные ставки
- Договор заключается на определенную строительно-сберегательную сумму.
- Сначала, как правило, накапливается 50% этой суммы. После выполнения этого, а также других условий, могут быть выплачены активы по стройсбережению и предоставлена (после проверки границы обременения объекта и платежеспособности клиента) стройсберссуда (в размере разницы между договорной суммой и активами по стройсбережению). У вкладчика стройсбережений есть право претендовать на заем.
- Накопление может осуществляться
 - регулярными вкладами
 - одноразовым вкладом
 - в комбинации с различными перечислениями на счет с перерывами по времени
 - максимально до накопления полной договорной суммы.

Заявление о сроке накопления могут носить только безобязательный характер, что не исключает достаточную точность его оценки

Вкладчик стройсбережений

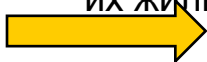


Принцип специализации

- **Стройсберкасссы** – это специализированные банковские институты, которые уже в момент заключения договора предоставляют на весь срок его действия твердые процентные ставки как в фазе накопления средств, так и в фазе погашения ссуды.
- **Стройсберкасссы** предоставляют клиентам право уже при заключении договора претендовать на предоставляемую ими бессрочную строительно-сберегательную ссуду.
- **Стройсбережение** – это долгосрочный продукт, который дает вкладчику стройсбережений большую возможность выбора:
 - Выбор вида накопления в фазе накопления
 - Выбор длительности накопления
 - Выбор, когда принять распределение
 - Выбор, воспользоваться или нет правом на ссуду
 - Возможности изменить договор (увеличить сумму, уменьшить сумму, поделить договор, сложить несколько договоров, при необходимости перейти в другой тарифный вариант)
- Желание вкладчика стройсбережений иметь особую защиту вкладов
- Это предусматривает особые механизмы защиты и высокую степень доверия к продукту

Поддержка стройсбережения (премия)

- Поскольку стройсбережение - это новый продукт, оно нуждается в поддержке со стороны государства.
- Только при соответствующей поддержке возможен помимо процента на накопления привлекательный выигрыш, который будет побуждать многих вкладчиков к заключению договора.
- Только при соответствующей поддержке стройсберкасса может заполучить и таких клиентов, которые не намерены воспользоваться своим правом на ссуду.
- Вкладчики, которые заведомо отказываются от ссуды, способствуют тому, чтобы сроки накопления были аттрактивными для всех клиентов стройсберкасс.
- Благодаря этим непосредственным выплатам со стороны государства будут приведены в действие накопительные взносы, во много раз превышающие затраты государства.
- Эта форма поддержки жилья дешевле, чем прямая поддержка граждан путем обеспечения их жильем.



Мировой опыт деятельности системы «Строительных сберегательных банков»



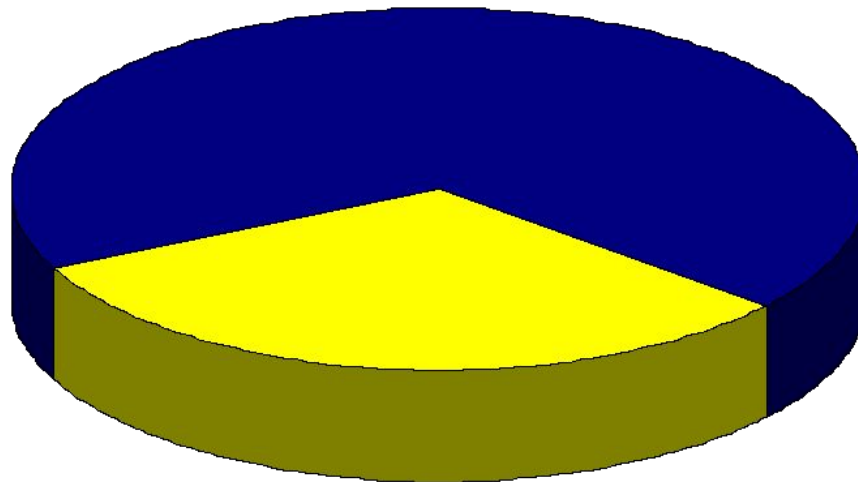
Австрия
Германия
Словакия
Чешская
Республика
Болгария
Хорватия
Китай
Казахстан
Румыния



Ипотечные и сберегательные программы в Австрии

**Всего: € 42,24
миллиардов**

**Прочие программы
€ 28,91 миллиардов
(68,45 %)**



**Строительные
сбережения
€ 13,33 миллиардов
(31,55 %)**

Словакия

Стройсбербанки в Словакии с 1992 года



Население:
5.4 миллионов

Развитие бизнеса 2005



Система стройсбербанков

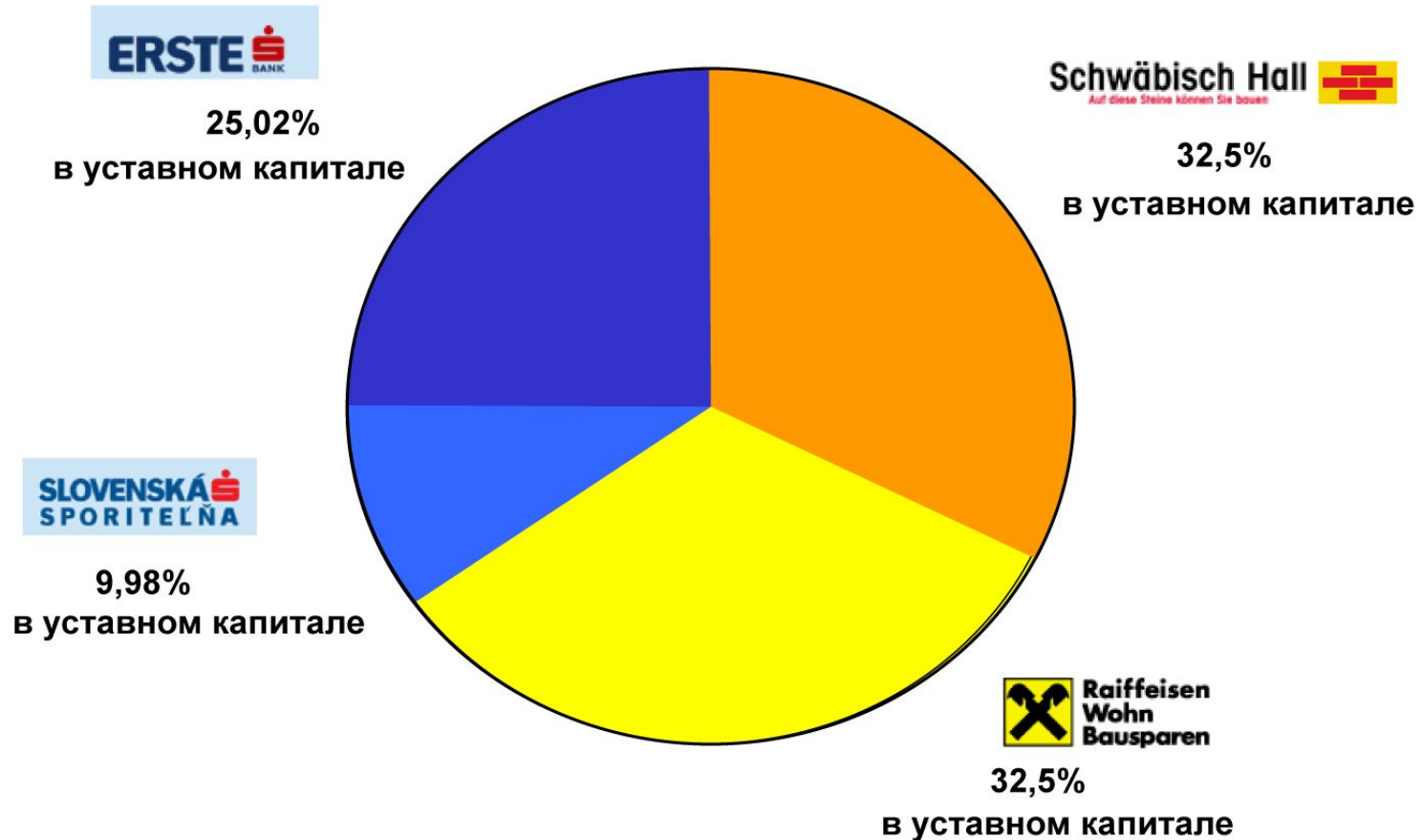
- Новый бизнес:
около 149,000 контрактов
на сумму €1.3 миллиарда
доля на рынке: 87 % (2004)

Общая инвентаризация:

- около 936,000 контрактов
на сумму €8.2 миллиарда
- Состав продаж:
в офисах: 403
«полевые» продажи: 881



Акционеры PSS



Словакия – Успехи Жилищного Строительства



... Половина жилищных сберегательных фондов была направлена на реальное строительство/приобретение и модернизацию жилья соответственно

Словакия – Финансирование Жилищного Строительства

Инвестиции в Жилищное строительство

	На рынке с	Выплаты	Суммарные выплаты с	
	в 2004		начала деятельности	
Строительные сберегательные банки	1992	€497 миллионов	€3.6 миллиарда	
Ипотечные банки	1999	€369 миллионов	€1.3 миллиарда	
Государственные фонды развития жилищного строительства	1996	€87 миллионов	€660 миллионов	
Итого		€953 миллионов	€5.5 миллиарда	

Чешская Республика

Стройсбербанки в Чешской Республике с 1993 года



Население:
10.2 миллиона

Развитие бизнеса 2005

Českomoravská
stavební spořitelna



Na těchto základech můžete stavět

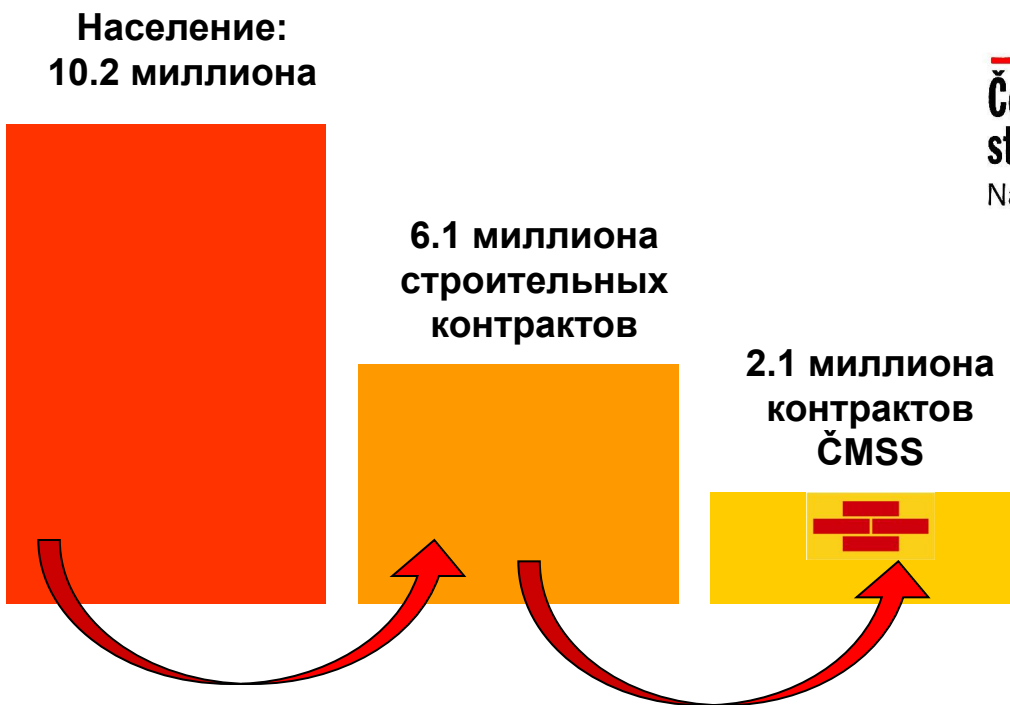
Система стройсбербанков

- Новый бизнес:
около 286,000 контрактов
на сумму €2.4 миллиарда
доля на рынке: около 45 % (2004)
- Общая инвентаризация:
около 2 миллионов контрактов
на сумму €17.9 миллиарда
- Состав продаж:

в офисах:	598
«полевые» продажи:	2,058



Чешская Республика – высокая востребованность системы Строительных сберегательных банков



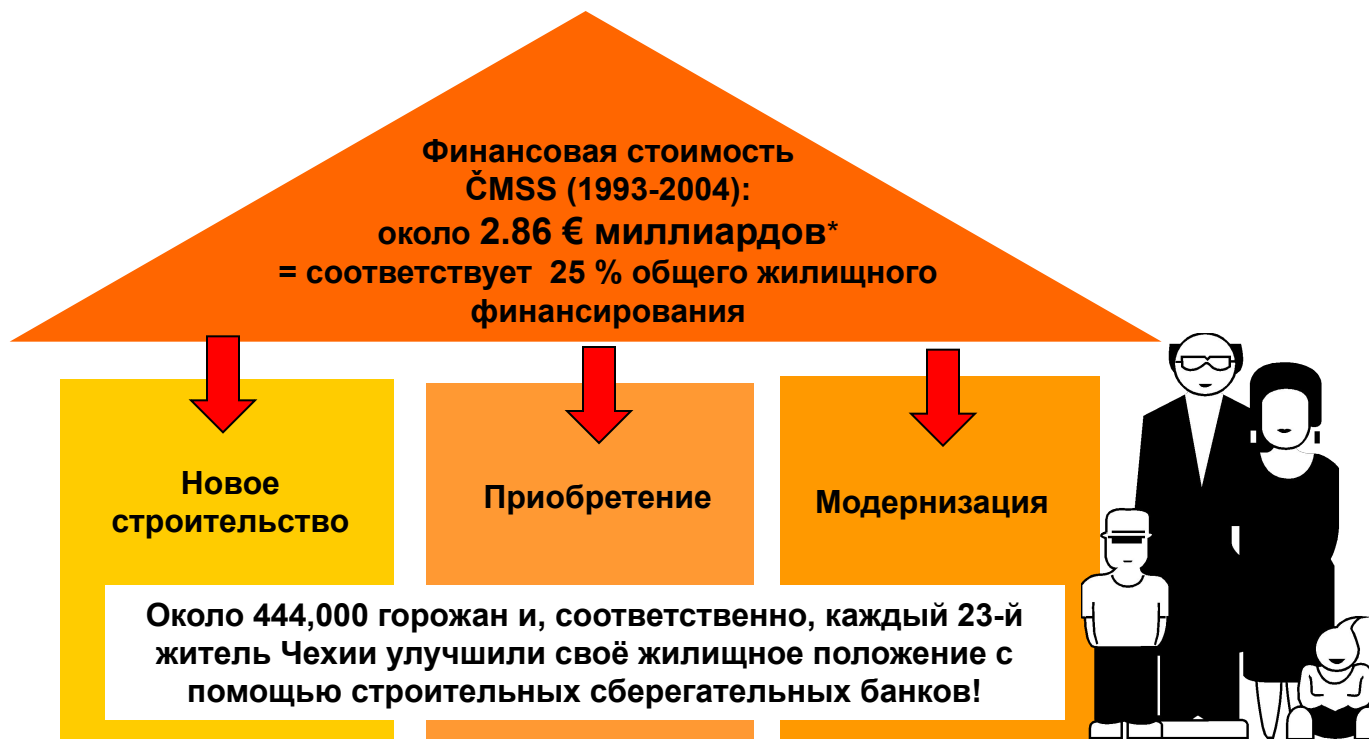
Na těchto základech můžete stavět

Через 10 лет после появления на рынке системы *Строительных сберегательных банков* почти каждый второй житель Чехии имеет строительный контракт .

Более чем 1/3 строительных контрактов были заключены с ČMSS.



Чешская Республика – Успехи Жилищного Строительства



... Только 2004 году поток средств, направленных ČMSS в
жилищное строительство составил около 690 миллионов Euro *.

Чешская Республика – Финансирование Жилищного Строительства

Инвестиции в Жилищное Строительство

	На рынке с	Выплаты в 2004	Суммарные выплаты с начала деятельности
Строительные сберегательные банки	1993	€1.451 миллиарда	€6.283 миллиарда
Ипотечные банки в том числе частным лицам	1995	€2.236 миллиарда €1.706 миллиарда	€7.526 миллиарда €5.068 миллиарда
Государственные фонды развития жилищного строительства	1997	неизвестно	неизвестно
Итого		€3.157 миллиарда	€11.351 миллиарда

Венгрия

Стройсбербанки в Венгрии с июля 2003



**Население:
9.8 миллиона**

Развитие бизнеса 2005

Fundamenta

Lakáskassza



Система стройсбербанков

- Новый бизнес:
около 84,005 контрактов
на сумму €0.6 миллиарда
доля на рынке: 45.4% (2004)
- Общая инвентаризация
около 403,000 контрактов
на сумму €2.3 миллиарда
- Состав продаж:
в офисах: 198
«полевые» продажи: 863



Венгрия



В 2006 почти 130.000 контрактов были заключены FLK!
Т.о. развитие рынка идет очень динамично.



В первые годы деятельности частые смены политического курса, особенно относительно ставки государственной премии на сумму накопления, стали причиной нестабильности в деятельности стройсбербанков в Венгрии.

Китай

Стройсбербанки в Китае с марта 2004



Население:
1.3 миллиардов
(Тяньдзин
население:
10 миллионов)

Развитие бизнеса 2005



Система стройсберкасс

- Новый бизнес:
около 23,000 контрактов
на сумму €0.3 миллиарда
доля рынка: 100 %
- Общая инвентаризация:
около 45,000 контрактов
на сумму €550 миллионов
- Состав продаж:
в офисах: 36
«полевые» продажи: 268



Китай

➔ Опыт в таком маленьком регионе, как Тяньцзин, слишком короткий для окончательной оценки!

➔ Но мы уже можем сделать вывод, что активная государственная позиция относительно государственной премии на сумму ежегодного накопления приводит к резкому увеличению привлекательности системы строительных накоплений.

Румыния

Стройсбербанки в Румынии с июня 2004 года



**Население:
21.7 миллиона**

Развитие бизнеса 2005



**Raiffeisen
Banca pentru Locuințe**

Cine pune deoparte, are parte.

Система стройсбербанков

- Новый бизнес:
около 44,000 контрактов
на сумму €0.2 миллиарда
- Общая инвентаризация:
около 65,000 контрактов
на сумму €395 миллионов
- Состав продаж:


в офисах:	84
«полевые» продажи:	213




Румыния

- ➔ Румынский опыт пока тоже слишком мал для окончательных выводов!
- ➔ Но мы уже можем сделать вывод, что изменения ставки государственной премии на сумму ежегодных накоплений в первые годы действия системы имеет отрицательное влияние на доверие к системе стройсбербанков.

Другие страны

 В Хорватии также есть около 4 строительных сберегательных банков.

 В Польше закон о строительных сберегательных банках был принят в конце девяностых годов. Однако еще **до начала** деятельности системы политическое руководство страны изменило условия государственной поддержки. В итоге система строительных сберегательных банков даже не начала действовать.

В 1991 г. USAID рекомендовало радикально сократить субсидирование «старых» форм жилищного кредита и внедрить универсальные банки и американский двухуровневый рынок.

Создание массовой ипотеки планировалось к 2000 г. на базе Ипотечного фонда с капиталом 425 млн. долларов.

Фонд получил всего 10 млн. долларов и рефинансировал лишь несколько сот кредитов.

К концу 1999 г. польские банки выдали около 130 тыс. кредитов (0,3% населения).

Заключение

- ➔ Системе стройсбербанков нужна стабильная политической поддержка.
- ➔ Для эффективной деятельности системы стройсбербанков необходима ясная и достаточно юридически развитая структура.
- ➔ Из-за различных факторов макроэкономической, социальной и жилищной политики, связанных с Системой строительных сбережений в начальном периоде (минимум 8-10 лет) необходимо оказание государственной поддержки в виде государственных премии на сумму ежегодных накоплений.
- ➔ Германский и австрийский опыт оказался очень успешным.
- ➔ Старейшие иностранные строительные рынки в Словакии и Чешской Республике не имеют отрицательного опыта деятельности.

Основные преимущества системы строительных сберегательных банков

Для экономики

Массовый продукт с большой адресуемостью

Независимость от внешнего финансового рынка

Развивает строительный сектор

Повышает кредитоспособность

Привлекает значительную часть официально не декларируемых доходов

Увеличивает доверие в банковском секторе и повышает стабильность экономики

Для клиентов

Фиксированный процент на накопления и сбережения

Процент по кредитам ниже рыночного уровня

Государственные субсидии на накопления (премии)

Изменяемые периоды накопления и погашения

Фиксированная цель получения займа