

# 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

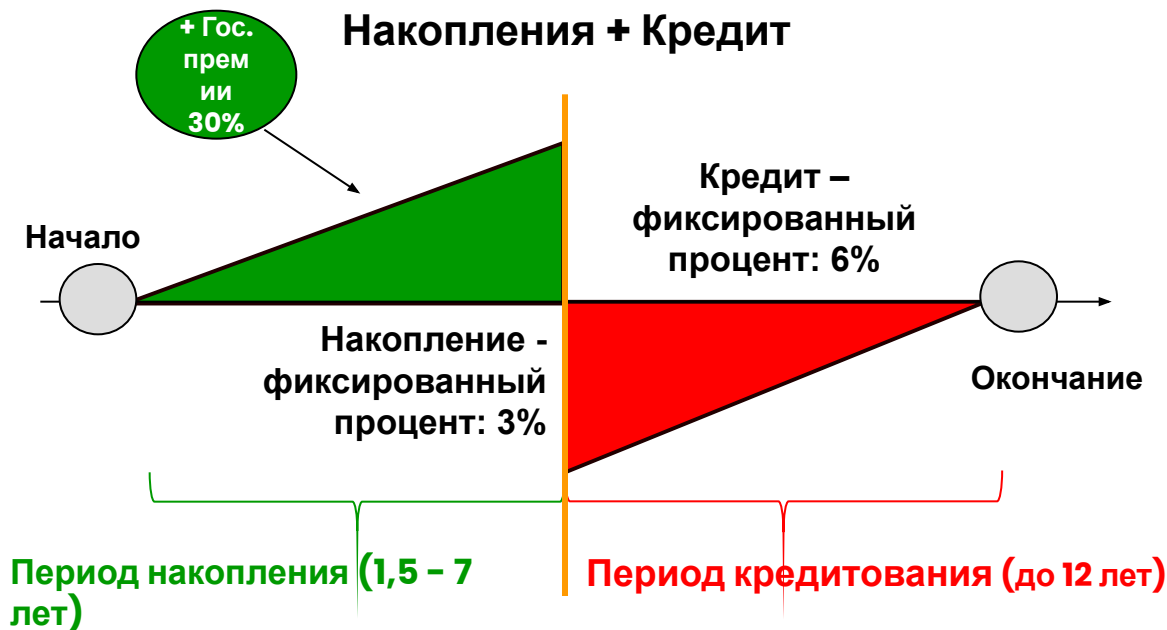
## Ипотека

- 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%**.



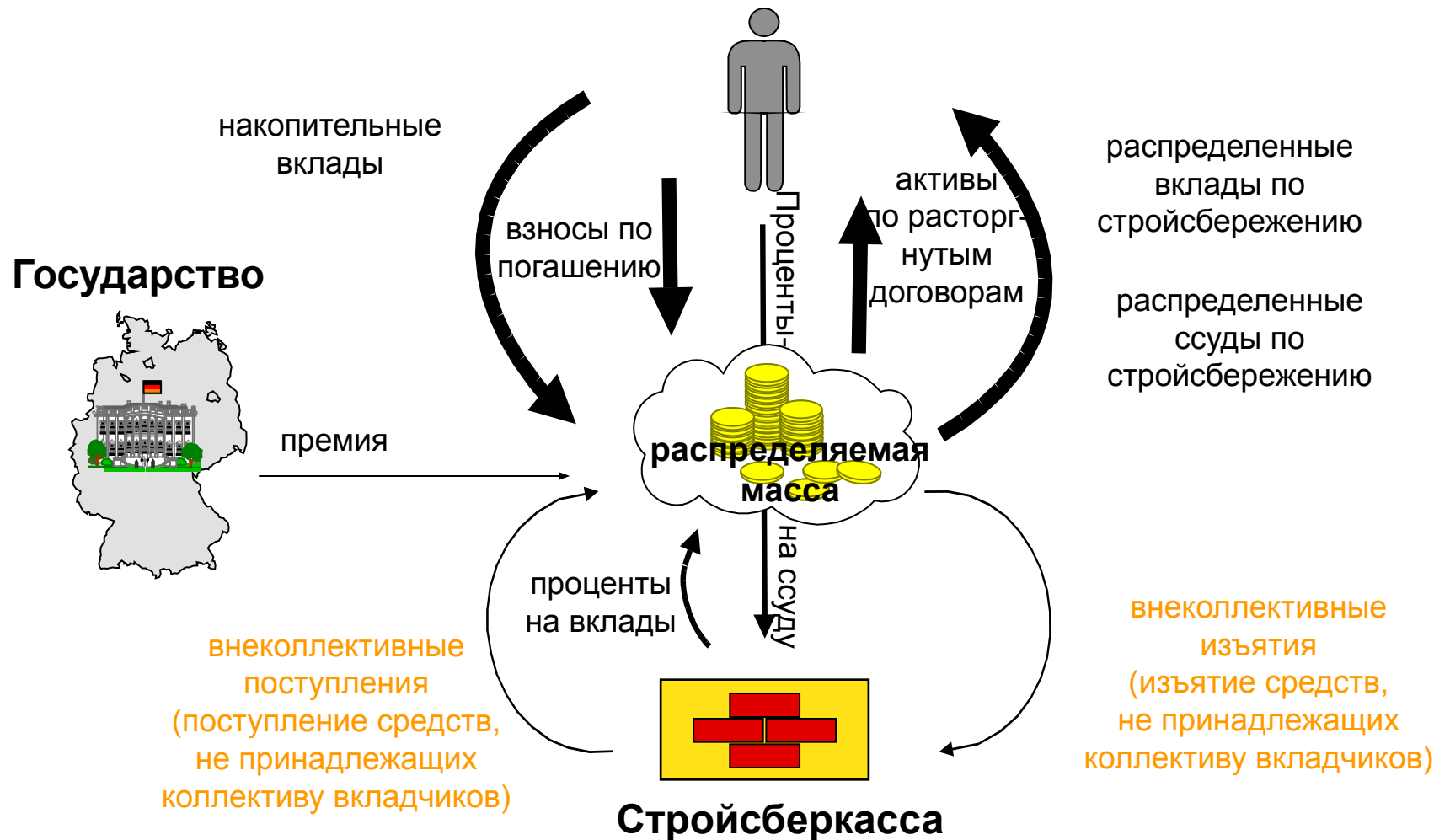
# Стройсбережение - единый продукт, состоящий из накопления и кредитования

---

- **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



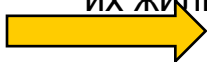
# Принцип специализации

- **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»

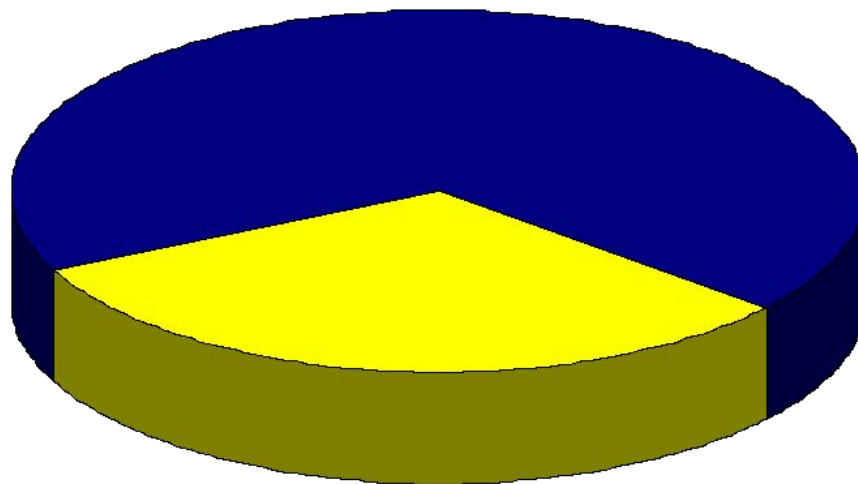


Австрия  
Германия  
Словакия  
Чешская  
Республика  
Болгария  
Хорватия  
Китай  
Казахстан  
Румыния

# 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)

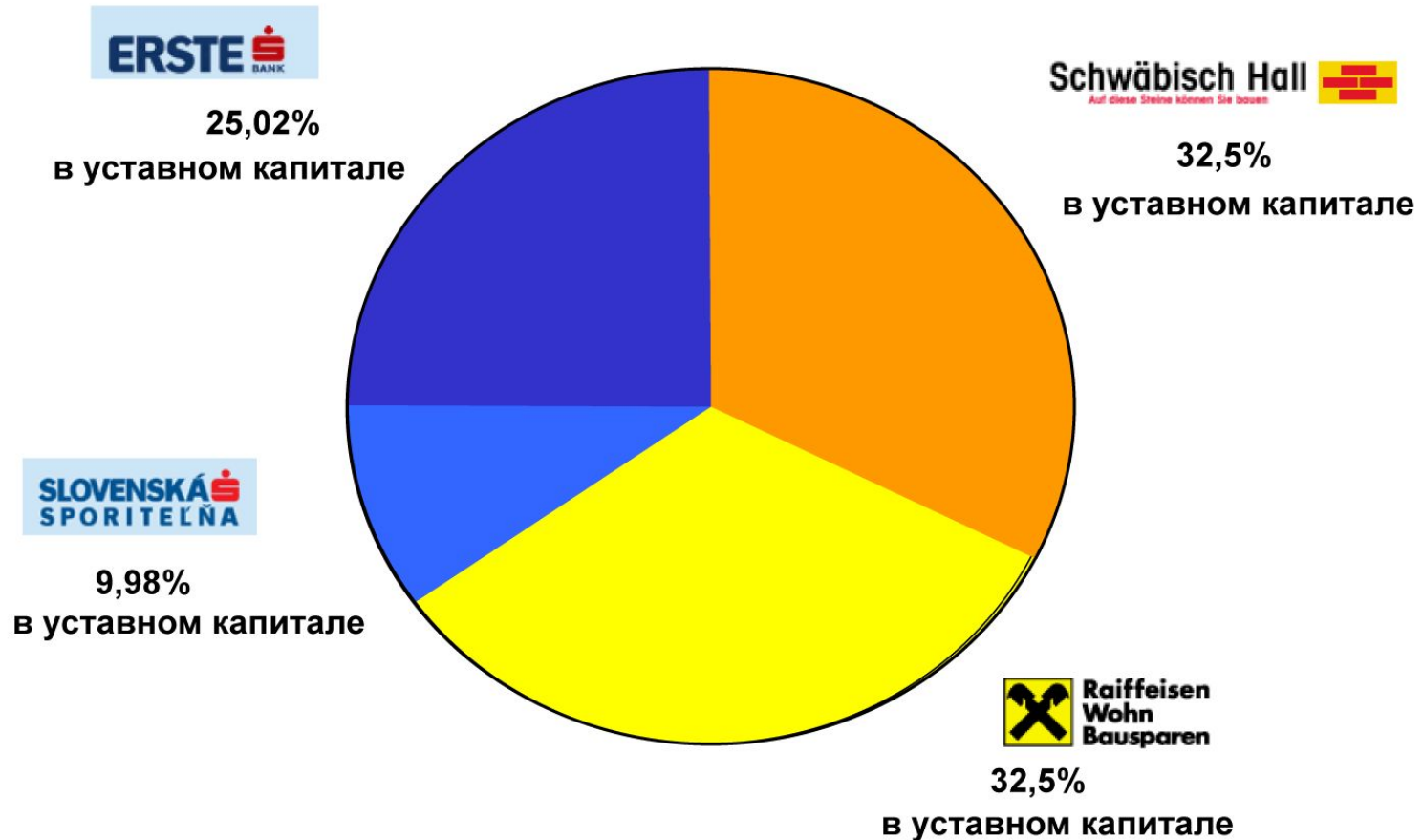
### Общая инвентаризация:

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



# Словакия

## 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		<b>€953 миллионов</b>	<b>€5.5 миллиарда</b>	

# Чешская Республика

Стройсбербанки в Чешской Республике с 1993 года



**Население:**  
**10.2 миллиона**

## Развитие бизнеса 2005

Českomoravská  
stavební spořitelna



Na těchto základech můžete stavět

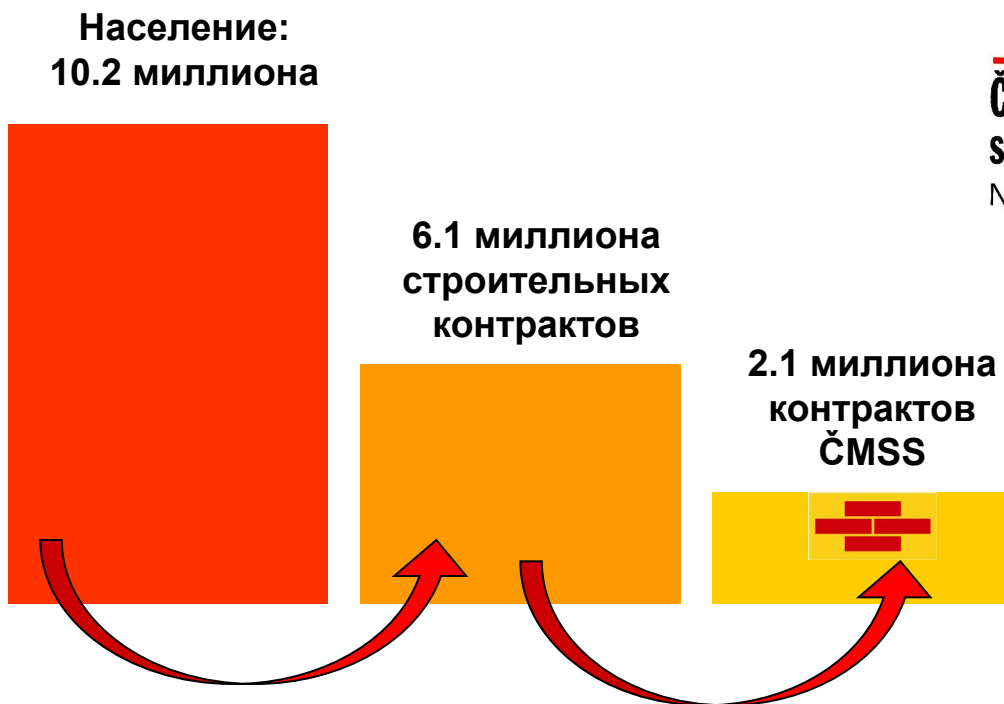
### Система стройсбербанков

- 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



**Českomoravská  
stavební spořitelna**

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
<b>Итого</b>		<b>€3.157 миллиарда</b>	<b>€11.351 миллиарда</b>



# 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