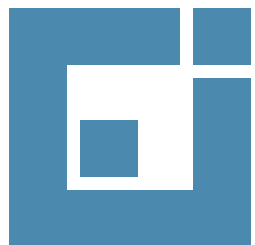


Особенности модели жилищного кооператива для сотрудников, создаваемого при поддержке предприятия



**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**

Проект строительства жилья для сотрудников СУЭК в Киселевске

- Киселевск – город шахтеров. Других предприятий кроме угольных шахт и карьеров нет. Жилищное строительство практически не ведется
- Проект строительства блокированных домов (таунхаусов) компанией СУЭК и администрацией города
 - Первая очередь – 5 домов (по 2 квартиры в секции), 54 квартиры общей площадью 8 тыс. кв.м.
 - Стоимость квартиры - 2,2 млн. руб
 - 6 квартир увеличенной площадью – собственность застройщика (продажа на рынке)
 - Вторая очередь – 3 дома на 36 квартир общей площадью 4,4 тыс. кв.м.



Функции СУЭК

- 20 млн. руб. в качестве благотворительной помощи для Администрации города на разработку проекта (около 2,4 млн.) и строительство инженерных сетей
- участие в строительстве объектов социального использования;
- еженедельный контроль процессов строительства через Дирекцию по капитальному строительству;
- подбор участников долевого строительства (в рамках 214-ФЗ);
- предоставляет сотрудникам заём для оплаты первоначального взноса в размере до 30% с 10 летним льготным сроком. Оставшиеся 70% работник получает в Сбербанке под 12% (11% после оформления квартиры в собственность) годовых в рублях на 10 лет на стандартных условиях;
- обязательства по увеличению заработной платы участников (в среднем с 20 до 40 тыс. руб. в мес.;
- оказывает содействие в получении банковского ипотечного кредита



Функции Застройщика и Администрации

Застройщик:

- через аукцион получен в аренду земельный участок для строительства
- получены права собственности на 6 квартир в качестве части оплаты своих услуг

Администрация Кисилевска:

- подготовила проект строительства жилья
- продала подготовленный и согласованный проект застройщику
- обеспечила строительство объектов социальной инфраструктуры (детский сад на 160 млн. руб., из которых 15 млн. – СУЭК)



Факторы удешевления цены жилья

- использование современных строительных технологий, в частности применения несъемной опалубки
- выбор подрядчика на конкурсе, главным критерием которого было обеспечение заданной цены построенного жилья
- предоставление возможности подрядчику построить и продать часть квартир в проекте

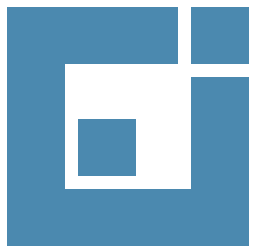
Итоговая цена жилья для сотрудников составила 18,7 тыс. руб. за кв.м., а с учетом займа на первоначальный взнос – 13,09 тыс. руб. за кв.м.

На рынке в тот период стоимость жилья составляла 19 – 22 тыс. руб. за кв.м.

Затраты СУЭК на реализацию данного проекта составили 4,2 тыс. руб. за кв.м.



Роль программ стройсбережений в жилищном финансировании



**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**

Что такое жилищные сберегательные программы?

Основа - жилищные сберегательные контракты, которые содержат:

- обязательство гражданина накопить определенную сумму за установленный в контракте период
- обязательство кредитной организации предоставить кредит на заранее определенных условиях на покупку или реконструкцию жилья



Особенности жилищных сберегательных программ

- Кредит предоставляется по ставке ниже рыночной
- Процентные ставки по сбережениям и кредиту фиксируются на весь срок контракта
- Кредит предоставляется без процедуры оценки платежеспособности заемщика
- Наличие государственных премий



Социально-экономические цели систем стойсбережений

- дать гражданам со средними и ниже средних доходами возможность накопить денежные средства на специальном накопительном счете в банке и получить впоследствии кредит в сумме, достаточной для полного либо частичного финансирования приобретения или строительства жилья
- сделать условия накопления и получения кредита доступными для большинства граждан
- с помощью долгосрочных накоплений граждан создать устойчивый и дешевый источник для ипотечных жилищных кредитов, выдаваемых в рамках этой системы
- способствовать оздоровлению финансовой системы, снижению инфляционных тенденций и направлению средств в жилищную сферу
- привлекать накопления граждан в строительный и жилищный рынки через надежные финансовые институты, деятельность которых регулируется и контролируется государством
- предоставлять долгосрочные жилищные кредиты под приемлемые, как правило, более низкие, чем в других кредитных институтах, проценты



Роль жилищных накопительных вкладов в системе ипотечного кредитования

- Для банка
 - формирование кредитной истории клиента
 - оценка платежеспособности клиента и готовности осуществлять платежи по погашению кредита
 - создание дополнительной финансовой базы ипотечных кредитов
- Для клиента
 - накопление первоначального взноса, необходимого для получения кредита
 - получение права на кредит при определенных условиях
 - приучение к кредитной дисциплине
 - оценка своих возможностей по погашению кредита



Две главные модели системы стройсбережений

- Германская (Bauparkasse) – «закрытая» модель
 - строится на основе специализированного
стройсбербанка
- Французская (Epargne-Logement) – «открытая»
модель
 - функционирует на основе универсального банка



Финансовые риски стройсберпрограмм

- риск несбалансированности, или финансовой неустойчивости стройсберкасс
- социальный риск
- риски принятия бюджетных обязательств по государственной поддержке стройсберкасс на длительный период



Главные задачи строительно-сберегательных систем в странах с переходной экономикой

- помощь государства в обеспечении жильем граждан
- создание условий для увеличения целевых накоплений граждан
- оценка кредитоспособности потенциальных заемщиков
- создание источника стабильных долгосрочных фондов



Государственная субсидия, предоставляемая участнику программы

Предоставляется только в том случае, если сбережения и/или кредит используются на жилищные цели

Величина субсидии зависит от следующих показателей:

- процент по накоплениям и кредитам
- доля премии в сбережениях
- минимальный срок, после которого возможно получить премию и снять сбережения



Основные выводы

- Система стройсберкасс не может существовать без значительной бюджетной поддержки, особенно в российских условиях, когда проценты по банковским депозитам даже в коммерческих банках ниже инфляции и не компенсируют рост цен на жилье
- Субсидирование вкладов в стройсберкассах не обеспечивает адресности предоставления бюджетной поддержки конкретным нуждающимся в такой помощи гражданам, а предоставляется неопределенному кругу лиц
- Реализация программы стройсбережений может привести к негативным экономическим и социальным последствиям, которые могут возникнуть при увеличении нагрузки на бюджет и невозможности направлять средства бюджета на другие жилищные программы. Законодательное закрепление данной системы не позволит отказаться от нее, т.к. это приведет к невыполнению обязательств перед участниками стройсберкасс и развалу всей системы
- Учитывая замкнутость системы стройсберкасс их деятельность очень сложна с точки зрения обеспечения ликвидности и требует строжайшего регулирования и надзора. В противном случае велика вероятность формирования «пирамидальных схем»



Схема жилищных накопительных вкладов в банках

- Введение в законодательном порядке для жилищных накопительных вкладов граждан понятия «безотзывных вкладов»
- Предоставление права на заключение с гражданами договоров жилищного накопительного вклада всем банкам, являющимся участниками системы страхования вкладов физических лиц.
- Увеличение для данного вида вкладов размера возмещения, выплачиваемого вкладчику Агентством по страхованию вкладов
- Включение в условия жилищного накопительного вклада в качестве обязательств банка возврат накопленной суммы и процентов после завершения фазы накопления (3-7 лет), а также предоставление кредита, существенные условия которого должны быть оговорены в момент заключения договора жилищного накопительного вклада
- Для расширения масштабов программы жилищных накоплений предлагается предусмотреть возможность ее поддержки со стороны государства



Положительные стороны схемы жилищных накопительных вкладов в банках

- При запуске системы нет необходимости в прямой государственной поддержке
- Риск роста числа вкладчиков и связанного с ним увеличения объема премий, обязательства по выплате которых возникают, не ложится на государство, как это происходит в системе стройсберкасс
- Система жилищных накоплений может эффективно сочетаться с адресной государственной поддержкой отдельных категорий граждан (государственные премии в зависимости от суммы жилищных накоплений для бюджетников, врачей, учителей и т.д.)



Проблемные моменты схемы жилищных накопительных вкладов в банках

- Невозможность гарантировать клиентам предоставления кредита в условиях нестабильной экономики и меняющейся платежеспособности вкладчика, что может ограничить интерес граждан к данной схеме
- Возможная заинтересованность банков открывать жилищные накопительные вклады для всех желающих клиентов, независимо от их финансового состояния, в целях привлечения больших объемов долгосрочных ресурсов. При этом клиенты с невысокими доходами не смогут получить кредит по причине их недостаточной платежеспособности и это может придать негативную окраску всей системе жилищных накоплений

