

Жилстройсбережение в Германии

Содержание

Жилстройсбережение в Германии.....	0
Предисловие.....	1
Рынок жилстройсбережений в Германии.....	2
Историческое развитие системы	3
жилстройсбережений в Европе.....	3
Хроника жилстройсбережений	4
Исторически сложившаяся идея жилстройсбережений	5
Система выплаты договорной суммы	6
Заключение и исполнение договора о жилстройсбережениях	7
Нормативно-правовые рамки жилстройсбережений	9
Преимущества системы жилстройсбережений	11
Целевое предназначение: улучшение жилищных условий.....	13
Оптимальная комбинация средств кредитования	14
Значение системы жилстройсбережений для жилищного строительства.....	15
Использование собственных средств жилстройсберкасс	17
Основные рыночные показатели	19

Предисловие

Приобретение собственного жилья - один из важнейших показателей роста благосостояния граждан. Собственное жилье дает необходимую свободу при обустройстве частной жизни, способствует формированию чувства личной ответственности и пробуждает инициативу. У людей, живущих в своих собственных четырех стенах, иное отношение к своему дому, к соседям, к их городу. Собственное жилье укореняет людей; оно обязывает к социальной ответственности.

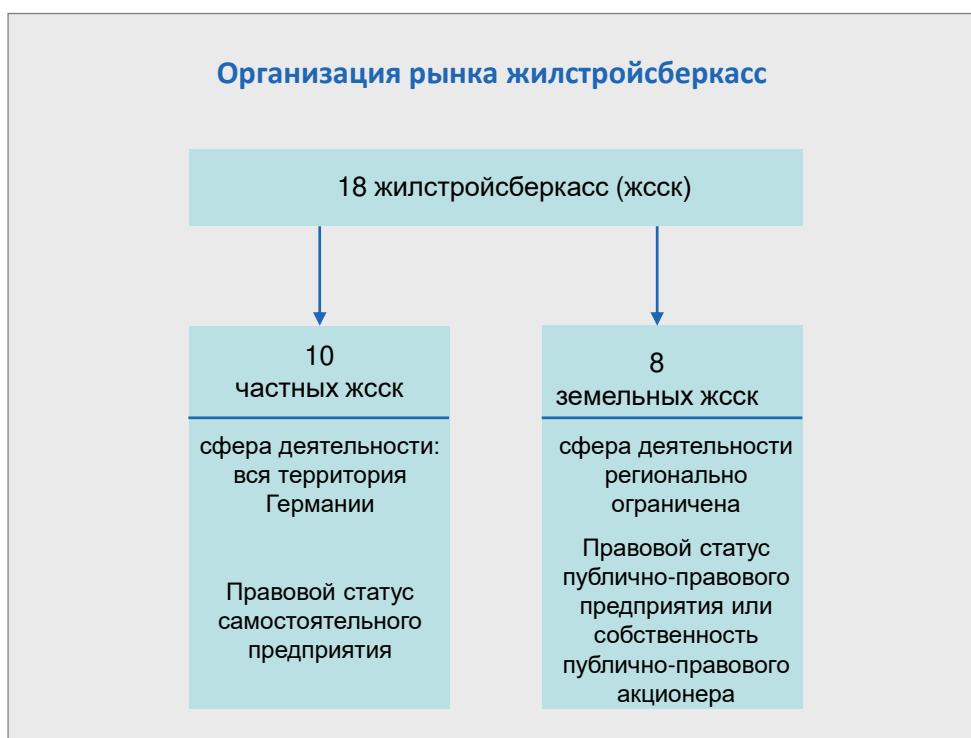
Система жилстройсбережений внесла в формирование собственности свой вклад. Лежащий в ее основе принцип взаимопомощи актуален до сегодняшнего дня. Вкладчики жилстройсбережений - это часть коллектива, который имеет свои специфические права и обязанности как по отношению к каждому отдельно взятому вкладчику, так и по отношению к жилищным строительным сберегательным кассам (жсск)¹, выступающим в качестве юридических лиц, которым доверено управление чужим имуществом. Эта система надежна и оправдала себя во время кризисов, так как она базируется на солидном финансировании строительства/купли жилья с предусмотренным в ней буфером риска в виде собственного капитала. Долгосрочная гарантия стабильной низкой процентной ставки на кредит защищает людей от непосильной финансовой нагрузки.

Собственное жилье должно быть доступно и тем, кто живет на среднюю зарплату. Оно идеально подходит для обеспечения благополучной старости и, в отличие от других форм пенсионного обеспечения, им можно пользоваться смолоду. Жилстройсберкассы на протяжении десятилетий успешно справляются со своей социальной задачей, которая, кроме того, имеет немаловажное значение при обеспечении и создании новых рабочих мест.

¹ Bausparkasse - жилищная строительная сберегательная касса (жсск)

Рынок жилстройсбережений в Германии

В настоящее время в Германии насчитывается 18 жилстройсберкасс. Восемь жилстройсберкасс принадлежат земельным банкам и каждая из них работает на территории той федеральной земли, где она находится. Остальные десять жилстройсберкасс активны по всей Германии. Земельные жилстройсберкасс являются либо отделом публично-правового земельного банка, либо публично-правовыми организациями с правами юридического лица, либо акционерными обществами. Частные жилстройсберкасс, все без исключения, являются акционерными обществами. Крупные частные банки и страховые компании оценили значимость жилстройсбережений для рынка финансовых услуг и поэтому стали пайщиками уже существующих жилстройсберкасс или учредителями своих собственных. Частным жилстройсберкассам принадлежит около двух третей рынка жилстройсбережений, земельным жилстройсберкассам - около одной трети.



Историческое развитие системы жилстройсбережений в Европе

История жилстройсбережений в Европе берет свое начало с 1775 г., когда в Бирмингеме было образовано жилищно-строительное общество *Kettley's Building Society*. Члены этого общества сформировали за счет своих ежемесячных накопительных взносов денежный фонд, из которого его участники могли взять позже кредиты на жилищное строительство (жилищные кредиты).

В Германии первая попытка ввести систему жилстройсбережений была сделана по инициативе пастора из Билефельда Фридриха фон Бодельшвинга, который основал в 1885 году "стройсберкассу для каждого". Но победное шествие жилстройсберкасс началось только с 1921 года, когда писатель Георг Кропп открыл соответствующий отдел в объединении собственников жилья под названием "общество друзей" в Вюстенроте, недалеко от города Хайльбронн.

Из-за острой нехватки жилья, а также недостатка в кредитных средствах в период до 1931 года были основаны многочисленные жилстройсберкассы, многие из которых и сегодня еще играют существенную роль в финансировании частного жилья в Германии.

После Второй мировой войны немецкая система жилстройсбережений очень быстро встала на ноги и, став мотором экономики, внесла свой неоценимый вклад в восстановление разрушенного частного жилья Германии. Несмотря на то, что в начале 1980-х годов ситуация на рынке жилья в связи с ростом конъюнктуры и доходов разрядилась, уже к середине 1980-х годов жилищное строительство, а с ним и жилстройсбережение переживают новый подъем. В 1990 году система жилстройсбережений была с успехом введена в новых федеральных землях Германии.

Повышенный спрос, обозначившийся на рынке жилья в 1990-е годы в связи с социально-демографическими изменениями, сохранится еще и потому, что сегодня все больше и больше домохозяйств состоят из одного человека (эта тенденция характерна как для молодых, так и для пожилых людей). Жилстройсбережение может помочь им в приобретении собственного жилья. Переезд в свою собственную квартиру вызывает цепную реакцию, в результате которой освобождается жилье для очередных квартиросъемщиков. При таких условиях можно исходить из того, что система жилстройсбережений будет по-прежнему позитивно развиваться.

В 1962 году была основана Европейская федерация жилстройсберкасс Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) - одно из старейших европейских объединений в кредитном секторе экономики. В этой организации, целью которой является содействие и поддержка частного финансирования жилищной собственности, в настоящее время более 50 членов. Она охватывает страны Европейского Союза, страны средиземноморья и страны, подписавшие Соглашение о Европейском экономическом пространстве.

Хроника жилстройсбережений

1775	Основание жилищно-строительного общества “ <i>Kettley’s Building Society</i> ” в Бирмингеме, Великобритания
1885	Основание “стройсберкасы для каждого” пастором фон Бодельшвингом в Билефельде, Германия
1921-1929	Основание большинства немецких жилстройсберкасс
с 1948	Возобновление деятельности жилстройсберкасс в Федеративной Республике Германия
1990	Введение системы жилстройсбережений в новых федеральных землях Германии

Годы основания первых жсс в других европейских странах

1925	Австрия
1928	Франция
1928	Чехословакия
1930	Швейцария
1927-1930	Польша: основание более 20 жилстройсберкасс
1931	Болгария
vor 1939	Дания, Норвегия, Швеция, Бельгия, Нидерланды
1992	Словакия: (повторное) введение жилстройсбережений
1993	Чехия: (повторное) введение жилстройсбережений
1997	Венгрия
1998	Хорватия
2004	Румыния

Америка, Австралия, Африка, Ближний Восток: годы основания первых Building Societies/Savings and Loan Institutions

1831	США
1840	Новая Зеландия
1840	Австралия
1858	Южная Африка
1904	Бразилия
1922	Палестина

2001	Индия
2003	Казахстан
2004	Китай

Организации представляющие интересы жилстройсберкасс

1914	Основание Международного Союза организаций финансирования жилья Union for Housing Finance (IUHF)
1947	Открытие бюро публичных жилстройсберкасс Geschäftsstelle der öffentlichen Bausparkassen
1948	Основание Объединения частных жилстройсберкасс Verband der Privaten Bausparkassen (VdPB)
1962	Основание Европейского Союза жилстройсберкасс Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)

Исторически сложившаяся идея

жилстройсбережений

Система жилстройсбережений вносит значительный вклад при обеспечении жильем, при приобретении собственного жилья и при материальном обеспечении старости.

Исторически сложившаяся идея системы базируется на социально-этическом принципе. Его можно представить на следующем простом примере, наглядно показывающим преимущества солидарного коллектива в случае, когда у застройщика нет доступа к банковскому кредиту (как это было раньше в Германии и все еще имеет место во многих развивающихся странах и странах с переходной экономикой):

Десять человек, намеренных построить жилье и не имеющих собственного капитала, хотят целенаправленно копить деньги, чтобы приобрести собственное жилье. Если каждый в отдельности в состоянии откладывать в год одну десятую необходимых финансовых средств, то он накопит необходимый ему собственный капитал через десять лет. Если же это будут делать десять человек вместе, то первый из них может уже через год приступить к своему строительству, воспользовавшись накоплениями девяти других.

На второй год уже второй человек сможет строиться, при этом его финансовые средства будут складываться из девяти накопительных вкладов и взноса по погашению кредита первого застройщика, реализовавшего свой строительный план на первом году.

Таким образом в течение десяти лет все по очереди придут к своей цели в среднем на 4,5 года раньше чем, если бы каждый копил необходимые средства сам.

Эти преимущества позволили в значительной мере преодолеть нехватку жилья в Германии в 1920-х годах. Сегодня центральным пунктом этой концепции является гарантированное приобретение своих собственных четырех стен и устойчивое надежное финансирование.

Система выплаты договорной суммы

Совершенно очевидно, что при наличии более 23 миллионов текущих договоров деятельность жилстройсберкасс выглядит не так просто, как это представлено на исторической базисной модели. Коллектив вкладчиков жилстройсбережений нуждается в строгом механизме управления. Число заключаемых договоров по жилстройсбережениям зависит от состояния конъюнктуры и роста доходов. Поэтому как приток средств в фонд коллектива вкладчиков жилстройсбережений, так и отток средств неравномерный. В этой связи одной из важнейших задач менеджмента жилстройсберкасс является следить за тем, чтобы колебания между притоком и оттоком средств из фонда коллектива вкладчиков жилстройсбережений на протяжении длительного времени были как можно меньше.



Но это ничего не меняет в идее замкнутого коллектива. Собранные вклады называются "распределяемой массой", которая пополняется как за счет сберегательных вкладов вкладчиков жилстройсбережений в период накопления, так и за счет средств по погашению кредитов.

Распределяемая масса используется для того, чтобы предоставлять вкладчикам жилстройсбережений сумму денег по заключенным договорам к тому времени, когда договоры согласно очередности будут распределены к выплате. Вкладчики получают накопленные ими сбережения и вместе с ними льготные жилищные кредиты (с низкой процентной ставкой), в размере разницы между договорной суммой и их накоплениями.

Преимущества для вкладчика жилстройсбережений: накопленный собственный капитал позволяет снизить финансовую нагрузку, фиксированная процентная ставка на кредит служит защитой от роста процентной ставки на рынке капитала. Независимость от развития процентной ставки на рынке капитала (например, в начале 1990-х годов кредитная процентная ставка на немецком рынке капитала перешагнула за 10%) - еще одно существенное преимущество договора о жилстройсбережениях. Вкладчик жилстройсбережений может по завершению фазы накопления забрать свои сбережения и, если ему не нужны кредитные средства, отказаться от них. Своими активами он может распоряжаться, как хочет.

Заключение и исполнение договора о жилстройсбережениях

Договор о жилстройсбережениях предусматривает четыре фазы: фазу заключения договора, фазу накопления сбережений, фазу (достижения очередности) выплаты договорной суммы и фазу кредитования.

В фазе заключения договора о жилстройсбережениях жсск и вкладчик договариваются прежде всего о размере договорной суммы и других условиях, о так называемом тарифе договора, в котором определены размеры вознаграждения (процентная ставка) как на сбережения, так и на кредит, а также условия накопления и выплаты средств. В настоящее время процентная ставка на кредит в зависимости от тарифа находится в пределах, как правило, от 1,5 % до 3,5 %. Жилстройсберкассы предлагают тарифы, ориентированные на целевые группы (стандартный, ускоренный, долгосрочный тариф). Наряду с этим тарифы могут содержать дополнительные опции, согласно которым вкладчик может переходить из

одной тарифной программы в другую. Это позволяет ему, заключив договор о жилстройсбережениях, оставаться гибким и реагировать в том случае, когда в фазе накопления меняется цель накопления сбережений. Заключение договора осуществляет внештатный сотрудник (агент) в своем бюро или в помещении корпоративного партнера (например, банка, страховой компании или сберегательной кассы).

Условием выплаты договорной суммы является достижение очередности в так называемом процессе распределения (договорных сумм к выплате). Фаза распределения наступает тогда, когда накоплено, в зависимости от условий тарифа, 40 % или 50 % от договорной суммы, истекла определенная минимальная срочность договора² и/или достигнут целевой оценочный показатель³. Целевой оценочный показатель (цоп) отражает, какую пользу принес вкладчик своими накопительными сбережениями коллективу. ЦОП рассчитывается по принципу ("время x деньги"), который принимает во внимание накопленный актив и время его размещения (нахождения) на сберегательном счете.

Достигнутый целевой оценочный показатель позволяет оценить заслугу каждого отдельно взятого вкладчика перед коллективом и установить очередность распределения договорных сумм. Вкладчик с наивысшим оценочным показателем получает соответственно первым право на выплату ему его договорной суммы.

После распределения начинается фаза кредитования. Вкладчик жилстройсбережений получает всю договорную сумму, которая складывается из накопленного им актива и кредита под низкую процентную ставку, фиксированную до полного погашения долга. Процентная ставка на кредит, как правило, на 1 процентный пункт выше, чем процентная ставка (вознаграждение) на вклады, таким образом, в зависимости от условий договора (тарифа) она будет в пределах от 1,5 % до 3,5 %. Погашение жилищного кредита осуществляется за счет регулярных ежемесячных платежей, размер которых по наиболее востребованным тарифам составляет 6 % и соответственно 7,2 % от договорной суммы. В отличие от ипотечных кредитов вкладчик жилстройсбережений может в любое время без уплаты каких-либо неустоек дополнительными платежами досрочно погашать жилищный кредит.

² Mindestvertragsdauer = минимальная срочность договора

³ Zielbewertungszahl = целевой оценочный показатель



Нормативно-правовые рамки жилстройсбережений

Жилстройсберкассы, являясь кредитными организациями, полностью подчиняются предписаниям немецкого закона о кредитных организациях и соответственно подлежат банковскому надзору со стороны Федерального управления финансового надзора Германии (BaFin). Особая структура и техника жилстройсбережений в Германии привели к тому, что банковское законодательство было дополнено специальными определениями для жилстройсберкасс. Они закреплены в законе о жилстройсберкассах от 16 ноября 1972 года, последние дополнения которого были произведены 29 декабря 2015. Этот закон содержит помимо правовых определений по надзору также организационное право жилстройсберкасс и рамки ведения бизнеса по жилстройсбережениям.

Федеральное управление финансового надзора утверждает "Общие положения для договоров о жилстройсбережениях", т.е. договорные условия деловых отношений с вкладчиками жилстройсбережений в фазе накопления жилстройсбережений и в фазе кредитования.

Надзорный орган утверждает и "Общие положения (основы) деятельности жилстройсберкасс". Они определяют организационные основы ведения

деятельности, а также математическое обоснование тарифов по жилстройсбережениям.

Законодательные основы

Законодательные предписания

Закон о кредитных организациях (Kreditwesengesetz)

Общее регулирование надзора за деятельностью кредитной организации

Закон о жилстройсберкассах (Bausparkassengesetz)

Специальные положения

- Правовая форма
- Контроль и надзор
- Разрешенные виды банковской деятельности
- Условия "Общих положений для договоров о жилстройсбережении" и "Общих положений (основ) деятельности жилстройсберкасс".
- Целевое предназначение средств по жилстройсбережениям
- Обеспечение жилищных кредитов

Положение о жилищных строительных сберегательных кассах

Определение максимального объема размещения свободных средств по жилстройсбережениям и предоставление специальных кредитов

Гражданский кодекс

Порядок оформления кредитного договора

Положение о ценообразовании

- Порядок рекламы кредитных договоров
- Правила расчета годовой эффективной процентной ставки

Преимущества системы жилстройсбережений

Основные преимущества жилищного кредита для вкладчиков жилстройсбережений представлены в следующих пяти пунктах:

- стабильные процентные ставки как в фазе накопления, так и в фазе кредитования
- отсутствие риска изменения процентной ставки
- возможность частичного или полного погашения кредита в любое время без каких-либо дополнительных затрат
- быстрое освобождение от долгов
- при обеспечении жилищного кредита жилстройсберкассы уступают по рангу банкам

Всех этих преимуществ нет у того, кто финансирует свое собственное жилье без средств по жилстройсбережениям. Тот, кто берет ипотечный кредит, должен погашать его по процентной ставке, размер которой зависит от ситуации на рынке капитала, т.е. ориентирован на ставку рефинансирования для кредитных организаций. Размер процентной ставки на рынке капитала подвержен постоянным колебаниям.

Жилстройсберкассы могут гарантировать низкую процентную ставку на жилищный кредит (в настоящее время от 1,5 % до 3,5 %) потому, что они рефинансируются не на рынке капитала, а за счет целевых накоплений своих вкладчиков. Жилстройсберкассы гарантируют эту низкую процентную ставку на весь срок действия жилищного кредита уже при заключении договора о жилстройсбережениях.

Процент на ипотечный кредит зафиксирован согласно заключаемому договору только на начальное время, как правило, это пять, десять или пятнадцать лет. Если по истечению этой срочности процентная ставка на рынке капитала возрастет, то ипотечный кредит может в последующие годы значительно подорожать.

Жилстройсберкассы (в отличие от банков) допускают досрочное погашение жилищного кредита в любое время и без дополнительной оплаты (неустойки). Таким образом, вкладчик жилстройсбережений имеет свободу действий и может при финансировании жилья осуществлять внеплановые платежи, что в целом снижает его кредитную нагрузку.

Поскольку вкладчик жилстройсбережений во время предшествующей фазы накопления сбережений практически "заслужил" свою кредитоспособность, жилстройсберкассы могут без проблем предоставить ему кредит низшего ранга, т.е. при занесении кредита в поземельную книгу уступить первое по рангу место ипотечному кредитору (банку). Это позволяет многим застройщикам финансировать строительство или приобретение своего жилья за счет нескольких кредитов, и таким образом наиболее выгодно и полностью удовлетворить потребность в заемных средствах.

Особенно в странах с переходной и развивающейся экономикой могут проявиться и другие преимущества и возможности системы жилстройсбережений.

В странах с переходной экономикой отмечается, как правило, низкий уровень сбережений у населения, т. к. банки не имеют или утратили доверие граждан. Система жилстройсбережений - понятная и надежная система накопления сбережений. Она может помочь восстановить доверие к банковскому сектору. Жилстройсбережение опосредованно способствует стабилизации финансового сектора и тем самым содействует росту экономики.

В отличие от других кредитных организаций жилстройсберкассы могут предоставлять (в зависимости от того, на какую сумму заключен договор) также небольшие по сумме кредиты. Это особенно важно для стран с переходной экономикой, где при наличии достаточно большого жилищного фонда, много квартир нуждается в ремонте. Небольшие по сумме кредиты могли бы помочь решить такую проблему.

Во многих развивающихся странах с переходной экономикой предоставление кредитов частным домохозяйствам связано с большими ограничениями или же возможно только под высокие проценты и на короткий срок. Причина тому, как правило, в том, что кредитные организации не имеют никакой возможности оценить кредитоспособность потенциальных клиентов, т. к. большинство людей не имеют счета в банке или нет кредитных бюро, где можно было бы получить информацию о платежеспособности граждан. Такой дефицит информации можно устранить с помощью жилстройсбережений: вкладчик жилстройсбережений формирует свою кредитоспособность своими регулярными накопительными вкладами. Тот, кто в состоянии регулярно откладывать часть своей зарплаты, будет и хорошим заемщиком. Этот опыт объясняет, почему у жилстройсберкасс низкий процент невозврата кредитов.

Целевое предназначение: улучшение жилищных условий

В немецком законе о жилстройсберкассах определено, на что могут быть использованы жилищные кредиты, являясь кредитами целевой накопительной системы, а именно на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий. Основными мероприятиями по улучшению жилищных условий являются строительство или покупка жилого дома или собственной квартиры, приобретение земельного участка, модернизация (санация) или ремонт жилья, а также погашение другого жилищного (ипотечного) кредита.

Целевое использование включает в себя следующие мероприятия, направленные на улучшение жилищных условий:

- Строительство / приобретение
 - жилых зданий
 - частных квартир
- Приобретение земельного участка под строительство жилья
- Модернизация / ремонт
 - жилых зданий
 - частных квартир
- Модернизация съемной квартиры
- Погашение жилищного (ипотечного) кредита
- Единовременный взнос на покрытие строительных расходов, задаток по квартирной плате
- Оплата расходов по наследственному спору (в связи с жильем)
- Приобретение частной квартиры в одной из стран Европейского союза
- Строительство / покупка зданий, с жилым помещением
- Приобретение права пользования жилым помещением в домах престарелых
- Мероприятия по подключению жилых районов

Оптимальная комбинация средств кредитования

В Германии кредитование собственного жилья осуществляется, как правило, за счет комбинации жилищных (по договору о жилстройсбережении) и ипотечных кредитов. Особенно важное значение имеет то, что жилстройсберкассы являются единственными кредитными организациями, которые по очередности обеспечения залоговых прав (рангу в поземельной книге) уступают ипотечным кредиторам. Жилстройсберкассы предоставляют ипотечным кредиторам в большинстве случаев преимущественное право (право первоочередности) (удовлетворения притязаний) при занесении в поземельный кадастр (в размере до 60 % залоговой стоимости) и тем самым возможность иметь самую высокую гарантию для их кредитов. Жилстройсберкассы же довольствуются при этом второстепенной гарантией. Присущие системе элементы позволяют уменьшить риски, так как вкладчики жилстройсбережений в фазе накопления сбережений доказали, что они могут ограничивать себя в потреблении. Это убедительно доказывает постоянно крайне низкий уровень невозврата кредитов (меньше чем 0,1 % всех текущих кредитов немецких жилстройсберкасс).

В целом рекомендуется следующая структура кредитования жилищного строительства (см. иллюстрацию): застройщик берет ипотечный кредит в размере 50 % стоимости объекта недвижимости. Его собственный капитал, включая накопления по жилстройсбережению, должен составлять как минимум 20 %. Остальные 30 % покрываются за счет жилищного кредита по договору о жилстройсбережениях. В реальности же доля собственного капитала зачастую выше. Поэтому в Германии кредитование собственного жилья базируется преимущественно на очень солидной основе.

Основное правило структурирования финансовых средств при строительстве/приобретении жилья



Имеющиеся в наличии другие собственные средства, н-р:

денежные накопления; ценные бумаги; работа, выполненная собств. силами

Другие заемные средства, н-р:

кредит работодателя; кредит родственников; льготный кредит от государства

Значение системы жилстройсбережений для жилищного строительства

Обеспечение населения страны жильем в достаточной мере и хорошего качества - претенциозная и трудная задача. При решении этой задачи жилстройсберкассы Германии играют очень большую роль. Своей деятельностью они вносят существенный вклад в финансирование нового строительства, приобретение или модернизацию собственного жилья. Особенно в первые десятилетия после Второй мировой войны при помощи жилстройсбережений были осуществлены необходимые восстановительные работы в жилищном секторе. Система жилстройсбережений превратилась сегодня в один из значимых экономических факторов. Начиная с 1948 года через немецкие жилстройсберкассы было направлено на жилищное строительство около одного триллиона евро. Таким образом они участвовали в финансировании более 13 миллионов одно- и многоквартирных домов. Из них 9 миллионов были новостройками.

Экономическое значение системы жилстройсбережений

- Жилстройсбережение служит обеспечению населения жильем.
- Начиная с 1948 года через жилстройсберкассы было выплачено более 1 триллиона евро на улучшение жилищных условий.
- Кредитование мер по модернизации жилья приобретает все большее значение, особенно в связи с новыми инвестициями по охране окружающей среды.
- Жилстройсбережение поддерживает собственную инициативу и тем самым уменьшает нагрузку государства при обеспечении населения жильем.
- Благодаря жилстройсбережениям сохраняется непрерывность строительства нового собственного жилья и тем самым стабильность конъюнктуры строительного рынка.
- Система жилстройсбережений обеспечивает рабочие места и сдерживает чрезмерный рост цен на жилищном рынке.
- Собственное жилье, приобретенное благодаря жилстройсбережениям, является одной из несущих основ обеспечения в пенсионном возрасте и тем самым облегчает нагрузку государства при предоставлении социальной поддержки.
- Жилстройсбережение способствует стабилизации финансовой системы и росту экономики и тем самым поступлению доходов в казну государства

Использование собственных средств

жилстройсберкасс

Вкладчикам жилстройсбережений, которые хотят получить кредит до того, как наступит очередь выплаты их договорной суммы, жилстройсберкасса может предоставить кредит из так называемых "внеколлективных" средств, т.е. средств, взятых не из распределяемой массы. Эти кредиты рефинансируются на свободном рынке капитала. При этом следует различать "промежуточные" и "предварительные" кредиты.

Промежуточный кредит помогает тем вкладчикам жилстройсбережений, которые уже накопили определенный в тарифе минимальный накопительный вклад, переждать то время, когда подойдет очередь выплаты договорной суммы по договору о жилстройсбережениях.

Промежуточный кредит предоставляется в размере договорной суммы по рыночным условиям. Во время его действия, вкладчик жилстройсбережений погашает только проценты, основной же долг остается без изменения. После распределения договора по жилстройсбережениям, промежуточный кредит погашается одной суммой, идентичной сумме договора по жилстройсбережениям. Затем вкладчику жилстройсбережений предстоит погашать остаток долга, т. е. льготный жилищный кредит.

Предварительный кредит предоставляется тогда, когда определенная в тарифе минимальная сумма еще не накоплена. Вкладчик жилстройсбережений должен в таком случае погашать проценты и параллельно делать накопительные вклады по договору о жилстройсбережениях.

Время ожидания очередности распределения

Во время ожидания наступления очереди распределения договора о жилищно-строительных сбережениях к выплате вкладчик жилищно-строительных сбережений может получить от жилищно-строительной сберкассы два вида кредитов:

- промежуточный кредит:
Условие: накопление определенной тарифом минимальной суммы сбережений, как правило, это 40 % договорной суммы
- предварительный кредит:
Условие: ежемесячный сберегательный вклад должен быть в размере определенного тарифом регулярного накопительного вклада

(4 ‰ до 7 ‰)

Рефинансирование производится в обоих случаях на свободном рынке капитала.

Условия кредитов зависят от ситуации на рынке капитала. По потребности клиентов им могут быть предоставлены кратко-, средне- и долгосрочные кредиты с фиксированной процентной ставкой.

Основные рыночные показатели

Уровень проникновения (пенетрация) жилстройсбережений на рынке очень высок:

- Каждое второе домохозяйство Германии имеет, как минимум, один договор о жилстройсбережениях.
- Число вкладчиков жилстройсбережений составляет около 22 миллионов.
- В настоящее время число текущих договоров по жилстройсбережениям составляет около 23 миллионов.
Совокупная договорная сумма всех договоров составляет около 930 миллиардов евро.

*** Европейское бюро

Жилстройсберкассы Германии

Rue Montoyer 25

1000 Brüssel

Telefon +32 2 231 03 71

Telefax: +32 2 230 82 45

info@efbs-bausparkassen.org

For an unofficial English translation of the
Bausparkassen Act and Regulation please scan the
adjacent QR code or go to

http://bit.ly/VdPB_Act_en

