

О ПРОГРАММЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ СРЕДСТВ НПФ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ



Павел ЗЮБИН
Генеральный директор Управляющей компании
“РЕГИОН Девелопмент”

17 мая с.г. в г. Ханты-Мансийске состоялась конференция “Роль бюджета и внебюджетных фондов в формировании рынка доступного жилья. Дополнительное пенсионное обеспечение, новые возможности и перспективы на примере Ханты-Мансийского автономного округа”. Организатором данной конференции выступило правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югра совместно с группой компаний “РЕГИОН” и Ханты-Мансийским негосударственным пенсионным фондом.

Тема конференции была актуальна вчера, актуальна сегодня, будет актуальна и в будущем. В России остро стоят две, на первый взгляд не связанные между собой проблемы: достойная старость и создание рынка доступного жилья.

Пенсионная проблема на сегодня – серьезный социально-политический вопрос. Демографические особенности и дефицит актуарного баланса Пенсионного фонда Российской Федерации не позволят по актуарному балансу и до 2020 года решить эту проблему. Коэффициент замещения будет стремительно снижаться. И если сейчас этот коэффициент составляет 28%, то к 2020 году он может достигнуть 12–10% и меньше.

Проблема создания рынка доступного жилья сдерживается как минимум двумя факторами. Первое – отсутствие в большом количестве длинных кредитных ресурсов, второе – высокая стоимость денежных средств.

Классическая оценка системы негосударственного пенсионного обеспечения с учетом за-

рубежного опыта показывает, что пенсионные фонды – единственный социально-финансовый институт, который решает двуединую задачу: социальную – обеспечение достойной старости и формирование длинных инвестиционных ресурсов. Накопительные составляющие деятельности всей системы НПО и пожизненные выплаты позволяют сформировать долгосрочный инвестиционный ресурс. В таких странах, как, например, Соединенные Штаты Америки, Чили существенный объем строительства осуществляется в первую очередь за счет средств пенсионных фондов. Если же смотреть на проблему шире, то это не только решение жилищной проблемы – это и строительство инфраструктуры, коммуникаций, автомобильных дорог и так далее.

Учитывая обе указанные проблемы, в прошлом году правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югра инициировало, а окружная Дума рассмотрела и утвердила Закон о дополнительном пенсионном обеспечении отдельных категорий граждан. Заместитель председателя правительства Ханты-

Мансийского автономного округа — Югра по вопросам инвестиций, науки и технологий Кирилл Морозов в своем выступлении на конференции отметил, что в рамках данного закона дополнительными выплатами к пенсиям будут обеспечены отдельные категории граждан: неработающие пенсионеры, работники бюджетной сферы до 1967 года рождения, пенсионеры-писатели, пенсионеры-художники, имеющие особые заслуги перед автономным округом.

В рамках данной программы было принято решение о выделении денежных средств Ханты-Мансийскому негосударственному пенсионному фонду. Объем ресурсов, сосредоточенных на сегодняшний день в Фонде, составляет чуть меньше 8 млрд руб. Эти средства идут не только на решение основной своей задачи — дополнительных выплат пенсионерам, но и работают на территории округа в жилищном строительстве и ипотечном кредитовании.

Строительство осуществляется через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ЮГРА Недвижимость» под управлением ООО «РЕГИОН Девелопмент», а рефинансирование выданных ипотечных кредитов жителям округа будет осуществлять закрытый паевой инвестиционный ипотечный фонд «ЮГРА Ипотечный Фонд». Программа, озвученная на конференции, осуществляется на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Но применима она может быть и к другим регионам, где существует заинтересованность в создании рынка доступного жилья для жителей, в размещении средств пенсионных фондов в экономику региона с определенной доходностью, которая позволит обеспечить дополнительные выплаты пенсий в дальнейшем.

Программа, работающая сегодня в округе, открыта для других участников рынка — в первую очередь негосударственных пенсионных фондов, кредитно-финансовых институтов, частных инвесторов. Базовым условием данной программы явились средства Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда, направленные в ЗПИФН «ЮГРА Недвижимость» в размере 300 млн руб. и в ЗПИИФ «ЮГРА Ипотечный Фонд» в размере 340 млн рублей, кредитное плечо фондов планируется увеличить за счет средств других участников программы.

Год назад началась совместная работа правительства Ханты-Мансийского автономного округа — Югра, Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда и группы компаний «РЕГИОН» по созданию схемы, которая на сегодняшний день имеет вполне определенные очертания и уже начала действовать на территории округа. Необходимо остановиться на трех важнейших аспектах данной схемы.

Во-первых, рыночное звено в виде НПФа и двух инвестиционных паевых фондов, которое находится между региональным бюджетом и конечным потребителем, позволяет не тратить бюджетные средства, а инвестировать их на возвратной основе. На наш взгляд, задача государства и всех его институтов состоит не в том, чтобы тратить деньги на определенные процессы, а в том, чтобы запускать эти процессы, создавать инфраструктуру.

Во-вторых, такая схема дает возможность двукратного использования денег.

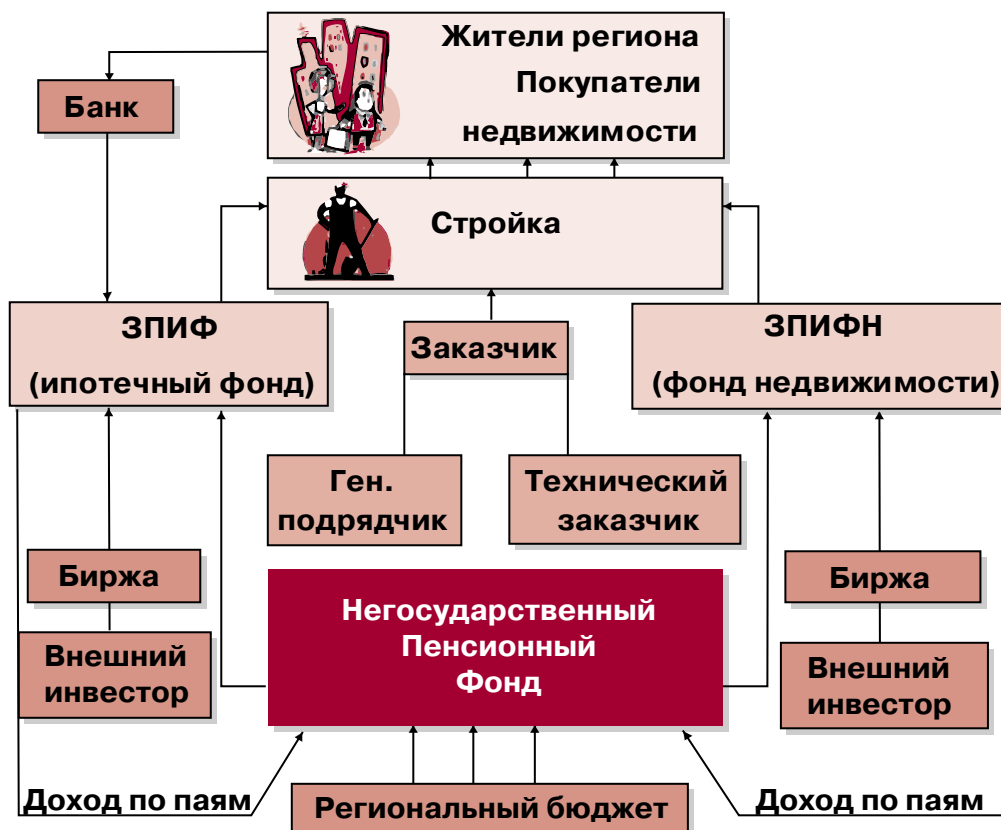
Первое — размещение пенсионных резервов в разрешенный инструмент с доходностью 20–30% годовых. Та политика, которую проводит правительст-

во Ханты-Мансийского автономного округа по отношению к своим пенсионерам, дает возможность инвестирования ресурсов для выплаты в дальнейшем пенсий будущим пенсионерам.

Второе — возможность инвестирования средств НПФа в строительство жилья для жителей округа и рефинансирования ипотечных кредитов. Рынок недвижимости России отчаянно нуждается в длинных ресурсах. Это качественно влияет на подход девелоперов к своим задачам. Во многих регионах застройщики идут по пути точечной элитной застройки, потому что средства, которыми они располагают, коротки и ограничены. Использование в строительстве более длинных ресурсов позволяет достигнуть большей оборачиваемости средств и строить крупными кусками. Без длинных ресурсов нет и ипотеки. Рынок ипотеки находится в начальной стадии развития, и главная причина тут одна: нечем рефинансировать выданные ипотечные кредиты. При огромном спросе на данный продукт коммерческие банки ограничены в выдаче ипотечных кредитов из-за несоответствия коротких пассивов и 10–15-летних сроков кредита. Участие именно пенсионных денег в этих программах дает данной схеме вполне определенные преимущества, а пенсионному фонду возможность инвестировать средства на долгосрочной возвратной основе.

В-третьих, схема позволяет соединять строительство и ипотеку. Мы считаем, что жилье можно сделать доступным только, когда ипотечное кредитование сопровождается увеличивающимся жилищным строительством. В противном случае мы просто стимулируем спрос и поднимаем цены. Данная схема позволяет дать выгоду не застройщику, а потребителю. Доступ-

Инвестиционная схема



ность жилья становится возможной не из-за снижения ставки по ипотечному кредиту, она остается рыночной, а благодаря удержанию цены квадратного метра или даже его удешевления.

Схема представлена закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЮГРА Недвижимость» и новым инструментом – закрытым ипотечным фондом.

20 апреля этого года Федеральной службой по финансовым рынкам России были зарегистрированы правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным ипотечным фондом «ЮГРА Ипотечный Фонд». Ипотечный фонд призван действовать как рефинансирующий институт, то есть

удлиняющий ресурсы банков. Выдача ипотечных кредитов, а также и риск дефолта заемщика остается за банком. Задачей ипотечного фонда является выкуп закладных и в дальнейшем участие на рынке вторичного обращения закладных.

Доходность ипотечных фондов напрямую связана со ставками по кредитам, в частности, принятые на сегодня ставки, позволяют пайщикам ПИФов получать 10–12% годовых. Инвестиции в ипотечные фонды при определенной, прозрачно рассчитываемой доходности имеют минимальные риски, сравнимые с рисками государственных бумаг. В настоящее время число дефолтов по выданным кредитам невелико. По данным

Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, из 14 000 заемщиков лишь 7 были близки к дефолту.

Опыт взаимодействия Правительства округа, Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда, новых инвестиционных механизмов – закрытого фонда недвижимости и ипотечного фонда показывает, что данная программа может реализовываться и в других регионах России, а ее участниками смогут стать не только негосударственные пенсионные фонды, но и другие инвесторы, рассчитывающие на регулярность выплат дохода и долгосрочные инвестиции.