

**Семинар НИУ ВШЭ**

**"Эмпирические исследования банковской деятельности»**

**20 марта 2013 года**

# **Проект формирования массовой ипотеки в России**

**Полтерович В.М. (ЦЭМИ РАН, МШЭ МГУ),**

**Старков О.Ю. (ЦЭМИ РАН, Москва)**

# Почему не удаются институциональные реформы?

**Попытки трансплантировать передовые западные институты в отсталую институциональную среду терпят неудачу:**

- **налог на доходы физических лиц,**
- **рынок ГКО,**
- **рыбные аукционы,**
- **реформа пенсий, ЕГЭ, ЖКХ,**
- **ипотека.**

# Отношение объема жилищных кредитов к ВВП в странах Восточной Европы и России (в %).

Страна	2002	2005	2008
Чехия	4,5	9,4	16,6
Словакия	4,0	8,0	14,6
Польша	2,5	5,1	15,1
Россия	н.д.	0,6	3,0

Источники: расчет по данным Statistical office of the Slovak Republic; [National Bank of the Slovak Republic](#); Czech National Bank; Czech Statistical office; Central Statistical office of Poland; National Bank of Poland; Банка России; Росстат; Association of Czech Building Savings Banks.

## **Стратегии формирования институтов.**

**Стратегия трансплантации – важнейший фактор успешного внедрения эффективных институтов (Полтерович, 2001).**

**1. Шоковая терапия (Вашингтонский консенсус): сразу заимствовать соответствующий закон.**

**2. Стратегия промежуточных институтов: построить цепочку институтов, «соединяющую» текущее состояние с «желательным» - управляемая институциональная траектория.**

# **Виды ипотечных институтов.**

## **1. Ссудно-сберегательные институты:**

- строительно-сберегательный кооператив (ликвидируемый, серийный);
- строительно-сберегательная касса.

## **2. Ссудно-сберегательная ассоциация.**

## **3. Сберегательный банк.**

## **4. Ипотечный банк.**

## **5. Агентство вторичного рынка ипотечных кредитов:**

- торговля закладными;
- торговля облигациями;
- торговля ипотечными сертификатами участия.

# Формирование проекта трансплантационной реформы.

- А. Анализ общей схемы эволюции ипотечных институтов и опыта трансплантаций в развитых странах.**
- В. Сопоставление стратегий трансплантации, использованных в догоняющих экономиках.**
- С. Изучение опыта страны-реципиента в создании аналогичных институтов и выявление причин неудач.**
- Д. Отбор перспективных трансплантатов, их модификация и сопоставление с учетом условий страны-реципиента.**
- Е. Выбор последовательности развития ипотечных форм и метода управления их трансформацией.**
- Ф. Выбор эффективной технологии трансплантации.**

## Разработка стратегии создания ипотеки в России.

- Анализ эволюции ипотечных институтов в мире (125 эпизодов в 63 странах за 230 лет).
- Опыт создания ипотеки в странах Восточной Европы (Чехия, Словакия, Польша, Венгрия).
- Анализ попыток создания ипотеки в России в 1992—2008 гг.
- Расчеты по математической модели по российским данным.
- Разработка плана одобрения реформы.

# Эволюционное дерево ипотечных институтов.

## I. МАССОВАЯ ИПОТЕКА

Ликвидируемый  
стройсберкооператив

1775

Стройсберкасса

1840

Ссудно-сберегательная  
ассоциация

1845

## II. ЭЛИТНАЯ ИПОТЕКА

1768

СберБанк

1852

Ипотечный  
банк

Гос. агентство вторичного  
рынка-FM

1938

## III. РАЗВИТЫЙ РЫНОК КРЕДИТА

Частное агентство вторичного рынка  
-FM

1968

Вторичный рынок пулов закладных

1971



## **Становление ипотеки в развитых странах (1).**

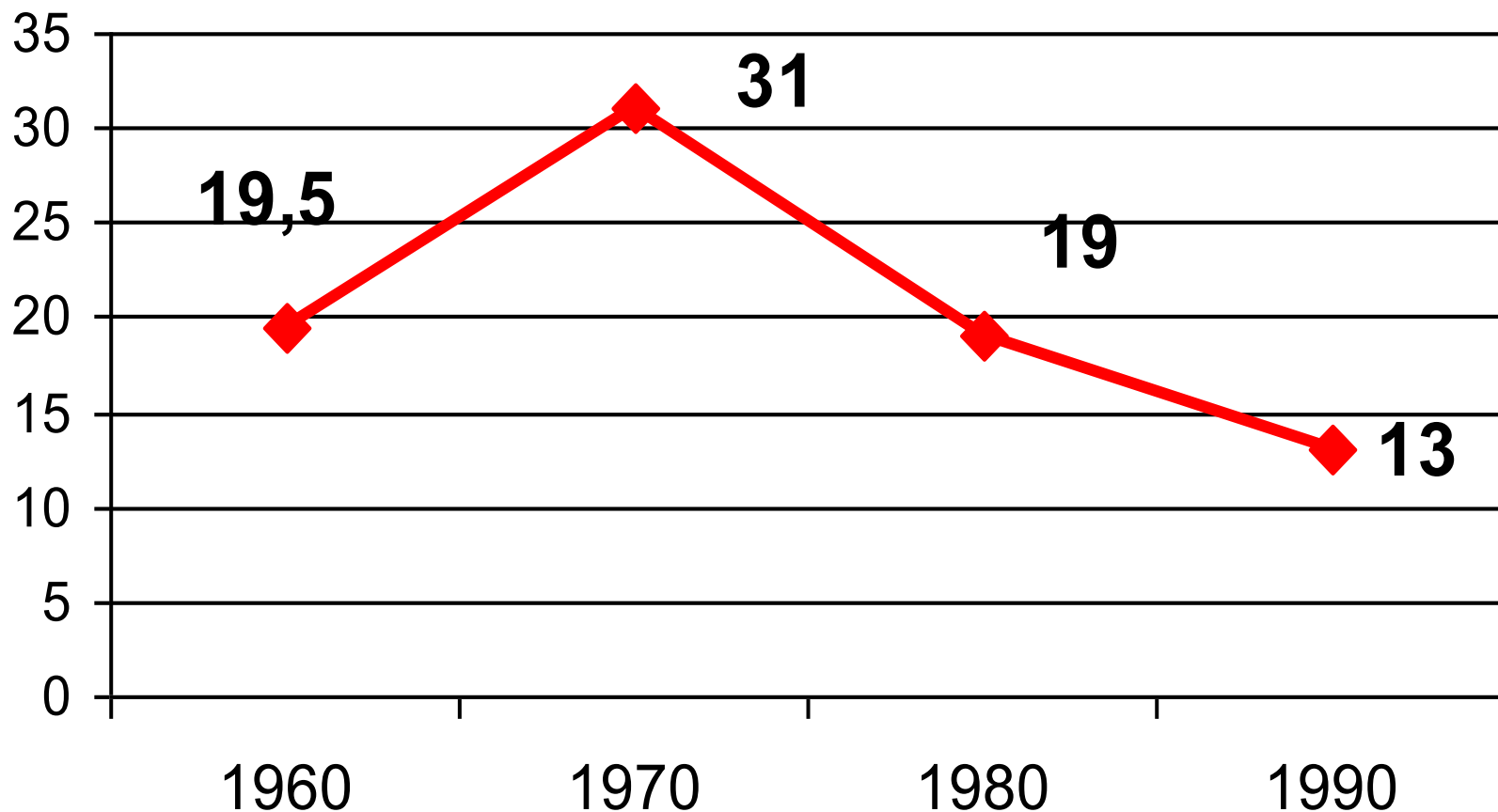
**ССИ в Англии были массовым ипотечным институтом 75 лет, пока в 1850 г. не преобразовались в ссудно-сберегательные ассоциации.**

**В США сберкооперативы появились в 1831 г. Уже через 20 лет в Америке вслед за Англией на их основе возникли ссудно-сберегательная ассоциации, однако они вытеснили ССИ лишь через 60 лет, в 1890-ые годы.**

**В Германии значение стройсберкасс достигло пика к началу 70-ых годов 20-ого века, а затем, по мере развития рынка капитала, стало падать.**

## Становление ипотеки в развитых странах (2).

% Динамика доли стройсберкасс в выданных ипотечных кредитах в Германии, % в год



## Шоковая стратегия (1)

### Польша.

- 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).

## Шоковая стратегия (2)

### Международные проекты создания ипотеки в России.

<b>№</b>	<b>Орг-р</b>	<b>Основные цели</b>	<b>Срок</b>	<b>Оценка проекта</b>
<b>1</b>	<b>USAID</b>	<b>Разработка базового законодательства и политики государства, регионов и городов.</b>	<b>1992 - 1998</b>	<b>Внедрено 160 законов и актов. В сфере ипотеки достигнуты 11 из 13 показателей, кроме целевого объема ипотеки и выпуска ипотечных ценных бумаг.</b>
<b>2</b>	<b>World Bank</b>	<b>Демонополизация рынка земли, стимулирование предложения жилья.</b>	<b>1995 – 2003</b>	<b>Результаты и последствия проекта признаны неудовлетворительными.</b>
<b>3</b>	<b>IFC</b>	<b>Внедрение институтов секьюритизации банковских активов, в т.ч. ипотечных кредитов.</b>	<b>2003 - 2005</b>	<b>Несмотря на принятии в 2003 г. закона до 2007 не состоялось ни одного выпуска.</b>
<b>4</b>	<b>IFC, Seco, EVD</b>	<b>Стандартизация институтов банковского кредитования на первичном рынке ипотеки для повышения доверия к банкам и ипотечных ценным бумагам.</b>	<b>2004 – 2007</b>	<b>Проект не окончен.</b>

**Шоковая стратегия (1) :**  
**Развитие ипотеки в России.**

Институт	Годы	Результаты в 1992 - май 2004	
		Кол-во кредитов, тыс./ % населения	Объем, млн. долл. США
<i>Эволюция советских институтов</i>			
Сбербанк	12	17 / 0,01	313
<i>Трансплантация западных институтов</i>			
Коммер. банки	12	11 / 0,007	210
Ценные бумаги	12	4 / 0,003	46,4
<b>Кооперативы</b>	<b>4</b>	<b>18 / 0,01</b>	<b>145,2</b>
<i>Внутренние инновации</i>			
Фонды стр-ва	9	50 / 0,03	50

## **Шоковая стратегия. Опыт внедрения двухуровневой ипотеки в развивающихся странах.**

- **Результаты российского и польского опыта не являются исключениями.**
- **Руководители целого ряда проектов USAID и Всемирного банка нашли 2 успешных примера двухуровневой ипотеки (ипотечные банки) среди 28 попыток в 19 странах за последние 30 лет (Lea et al (2004)). Имеются еще 7 попыток – все неуспешные.**
- **В 2002 г. USAID рекомендовало вторичный рынок ипотеки Монголии.**

## Причины неудачных трансплантаций.

- 1. Ориентация на институты слишком высокого уровня без учета стадии развития экономики (игнорирование институциональных и культурных препятствий).**
- 2. Недооценка избирательной государственной поддержки тех или иных институциональных форм.**

# Стратегия промежуточных институтов (1)

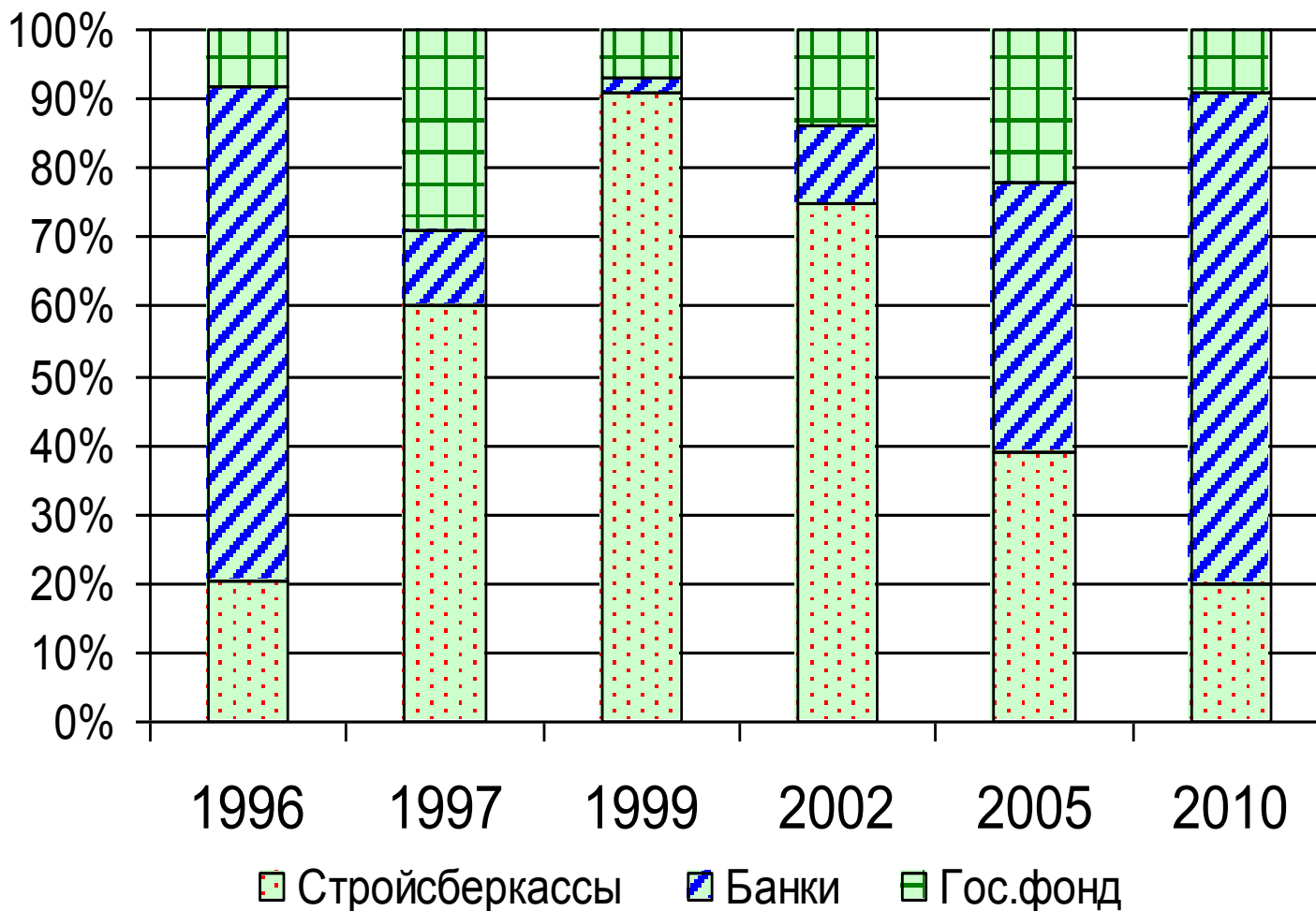
## Массовый старт стройсберкасс.

	<b>Словакия</b>	<b>Чехия</b>
<b>Население, млн. чел.</b>	<b>5,5</b>	<b>10,3</b>
<b>Год старта</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>
<b>Кол-во контрактов через 10 лет, % населения</b>	<b>20</b>	<b>45</b>
<b>Кол-во кредитов через 10 лет, % населения</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Среднее отношение депозитов к ВВП, % в 1-ый / в 7-ой год</b>	<b>0,08 / 0,95</b>	<b>0,1 / 4.9</b>
<b>Отношение депозитов к премии, раз</b>	<b>8,5 (после 5)</b>	<b>10,8 (после 6)</b>



## Стратегия промежуточных институтов (2)

### Становление современной ипотеки в Словакии



# Опыт стран Восточной Европы и России.

## Роль государства.

	Ср. доля бюджетных дотаций на жилье в ВВП за 1992-2002, %	Жилищный кредит, доля в ВВП в 2002 г., %	Рост ввода жилья в 2002 к 1996, раз
<b>Словакия</b>	<b>1,07</b>	<b>12,7</b>	<b>2,4</b>
<b>Венгрия</b>	<b>0,74</b>	<b>4,6</b>	<b>1,1</b>
<b>Польша</b>	<b>1,33</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>
<b>Россия</b>	<b>1,30 (2003)</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>

Стратегии поддержки: Слов. - ССК; Венг. – Банки; Польша - Стройка; Россия – Очередники.

# **Препятствия для развития передовых форм ипотеки.**

- 1. Высокое отношение цены жилья и доходов.**
- 2. Недостаточная культура сбережения (короткие горизонты, отсутствие навыков бюджетирования, слабая дисциплина).**
- 3. Высокие ставки по кредиту:**
  - Слабые суды;**
  - Отсутствие кредитных историй;**
  - Низкое доверие;**
  - Теневые отношения.**

# ССК как промежуточный институт (1)

- **Более длинные сроки, низкая ставка по кредиту и низкая маржа** – в результате специализации, совмещения плана сбережений и кредитования, встроенного механизма преодоления информационной асимметрии.
- **Источник долгосрочных сбережений и спроса на недорогое жилье.**
- **Отбор надежных заемщиков посредством предварительного плана сбережения.**
- **Ослабление ограничений:**
  - 1) **школа заемного и сберегательного поведения для миллионов; укрепление доверия и позитивных ожиданий;**
  - 2) **создание кредитных историй;**
  - 3) **увеличение нормы сбережения; отбор надежных заемщиков для банков.**

## ССК- промежуточный институт (2)

- Премия на стройсбережения является наиболее эффективным методом субсидирования при несовершенном кредитном рынке.
- Внедрение стройсберкасс оказывается выгодным не только населению, но и коммерческим банкам.
- Стройсберкассы облегчают институциональное становление более передовых форм ипотеки.

# **Сравнение эффективности ССК и банковской ипотеки .** **Российские условия (базовый расчет).**

## **Когда ССК лучше банка?**

- **при высоких ставках по кредитам**
- **высокой марже**
- **медленном росте реальных доходов**

**Показатель относительной эффективности: соотношение площадей жилья, доступного в ССК и в банковской ипотеке при эквивалентных субсидиях.**

**Расчеты показывают, что при несовершенном кредитном рынке премия на стройсбережения эффективней эквивалентной субсидии на начальный взнос на 7-14% в условиях 2005 г., на 10% - в нетипичном 2006 г. на 18% - в 1 кв. 2009 г.**

## Область эффективности.

**Эффективность обоих институтов равна, если:**

- **инфляцию увеличить с 10 до 25,2%;**
- **банковскую маржу снизить с 8 до 1%;**
- **субсидию начального взноса в банке увеличить в 1,75 раз.**

## **Ответы на возражения против стройсберкасс**

**ССК не избежать оттока вкладчиков и финансового кризиса.**

**Работа ССК возможна лишь при низкой инфляции.**

**Неодинаковые начальные условия внедрения ССК в Чехии, Словакии и России.**

**ССК стимулируют рост цен без увеличения предложения жилья.**



# Стратегия успешной трансплантации в России.

- **Внедрение стройсберкасс для привлечения массы слоев населения со средними доходами. Размер премии должен быть достаточно высоким в начальный период и снижаться после того, как кредитный рынок достигнет достаточного уровня развития.**
- **Через 15-20 лет начать снижение премии и продолжить сокращение в течение 10-15 лет.**
- **Одновременно с сокращением премии начать увеличение субсидии начального взноса для ускорения перехода к банковской ипотеке.**
- **После того как банковская ипотека станет массовой, интенсифицировать развитие институтов вторичного рынка кредитов.**

## Попытки влияния на правительство и парламент

- *Июль 2004* - аналитическая записка в Министерство промышленности и энергетики РФ.
- *Октябрь 2004, сентябрь 2006* - рассылка препринта в парламент, министерства и регионы.
- *Ноябрь 2004-апрель 2005* - Государственный совет при Президенте РФ.
- *Март 2005, ноябрь 2006* - Совет Федерации ГД РФ.
- *Апрель 2005* – Министерство экономики и развития торговли РФ.
- *Октябрь 2005* - Министерство регионального развития РФ.
- *Апрель-август 2006* – Программа Tacis ЕС для правительства РФ.
- *Декабрь 2008* – записка о целесообразности доработки закона об ССК в Совет Федерации ГД РФ, ЦБ, Администрацию Президента РФ, МЭР.
- *Март 2009* – записка с доработанным законом об ССК в Совет Федерации ГД РФ, ЦБ, Администрацию Президента РФ, министерства, регионы.
- *Сентябрь 2009* – записка об эксперименте в ЦБ, Администрацию Президента РФ, МЭР, Минрегион.

## Российская ипотека в ловушке.

- **Вопрос о создании ССК в России остается нерешенным. Закон об ССК отклонялся в 2002, 2004 и 2010 гг. Закон вновь внесен в ГД в феврале 2012 г.**
- **Кредитная система в России удерживается в институциональной ловушке в результате:**
  - а) **лоббирования неэффективного плана;**
  - б) **коротких горизонтов у ряда банков, опасяющихся потери клиентов и субсидий;**
  - в) **опасения конфликтов при перераспределении дотаций в пользу вкладчиков ССК;**
  - г) **отсутствия координации между массовым спросом и строительством доступного жилья;**
  - д) **неточных ожиданий агентов, что экономика «переросла» стройсберкассы.**

## Сокращение объема новых жилищных кредитов в странах Восточной Европы и России.

Страна	Сокращение объема новых жилищных кредитов: 6 мес. 2009 по сравнению с 6 мес. 2008
Чехия	-25%
Словакия	-27%
Польша	-53%
Россия	-83%

## Сокращение числа новых контрактов в ССК и банках в Чехии и Словакии.

Показатель	Чехия: за 6 месяцев 2009 по сравнению с 6 мес. 2008	Словакия: за 6 месяцев 2009 по сравнению с 6 мес. 2008
Число новых контрактов в ССК	-9%	-17%
Число новых кредитов в ССК	-13%	-56%
Число новых кредитов в банках	-30%	-74%

# **Проектирование выхода из институциональной ловушки.**

- **Кризис ослабил неверные ожидания и сопротивление реформе. Благодаря этому, вероятно, сформировалось «второе окно возможностей».**
- **Проект выхода из ловушки предполагает использование промежуточных институтов – последовательности экспериментальных ипотечных систем регионального уровня.**

## **Основные идеи проекта. «Расширяющаяся» последовательность институтов .**

- **Реализация алгоритма стройсберкассы с помощью банковских спецсчетов.**
- **«Расширяющаяся» последовательность новых институтов: один регион, затем ряд регионов и, наконец, распространение на всю страну.**
- **Переходный период с одновременным существованием действующих субсидий на начальный взнос и целевых жилищных накоплений в течение нескольких лет.**
- **Массовая ипотека не препятствует развитию других форм кредитования, поскольку они обслуживают разные группы спроса.**

# Основные идеи проекта.

## Экспериментальные институты.

### **1. Реализация алгоритма стройсберкассы с помощью банковских спецсчетов.**

ССК находится в собственности и под жестким контролем администрации.

Совмещение плана накопления в течение 4-5 лет под 2%-3% (40% от цены квартиры) с планом кредитования по ставке 5-6% на 10-15 лет (40% от цены квартиры); премия из бюджета в размере 30% от ежегодного депозита с верхним ограничением в размере 10% от годовой средней зарплаты. Коммерческий кредит из банка на 20% стоимости квартиры.

Расчеты показывают, что такая премия эффективней эквивалентной субсидии на начальный взнос на 18% в условиях 1 кв. 2009 г.

### **2. Механизм, обеспечивающий низкие цены жилья:**

Девелопер в собственности администрации. С ним заключается договор о региональных дотациях на приобретение земли и инфраструктуры в обмен на обязательство продавать жилье по цене, не выше оговоренной.



# **Природа выигрыша:** **а) за счет стройсберкассы .**

**1. Снижение рисков за счет совмещения плана сбережений и кредитования и узкой специализации деятельности.**

В результате более длинные сроки, низкая ставка по кредиту и низкая маржа.

ССК более эффективна в плохой институциональной среде.

**2. Повышение культуры сберегательного и долгового поведения миллионов людей. В ССК они приобретают:**

- кредитные истории;
- навыки долгосрочного планирования семейного бюджета.

**Тем самым подготавливается почва для развития более совершенных форм ипотеки.**

## Природа выигрыша:

### б) за счет уменьшения рисков для застройщиков и снижения жилищных цен.

**Площадь покупки семьей жилья увеличивается на 38% по сравнению с нынешней возможностью.**

**Три источника выигрыша на стороне предложения жилья:**

- Гарантированный спрос заемщиков стройсберкассы на дешевое жилье.
  - Субсидии на приобретение земли и инфраструктуры.
  - Снижение возможностей для коррупции и обременений.
1. Девелопер легко прогнозирует спрос на жилье участников ССК, снижает цены за счет частичных дотаций на землю и инфраструктуру, находится в жестком подчинении администрации региона и под контролем стройсберкассы, которая заинтересована в приоритетном приобретении квартир своими заемщиками по низким ценам.
  2. Благодаря девелоперу застройщики освобождаются от обременений, связанных с приобретением земли и инфраструктуры.

## **Выигрыши проекта: а) для государства.**

- 1. Для региональной администрации – повышение результативности жилищных субсидий.**

**В случае успеха регион оказывается флагманом в развитии новой системы ипотечного кредитования.**

- 2. Для федерального правительства – плацдарм для отработки законодательства и методов управления новым сектором массовой ипотеки; невысокие потери в случае неудачи (поскольку это эксперимент).**

## **Выигрыши проекта: б) для банков и населения.**

- 3. Для банков – дополнительный спрос на коммерческие кредиты (населению и застройщикам); формирование массового потока заемщиков с кредитными историями.**
- 4. Для потребителей с невысокими доходами и части очередников - возможность приобрести жилье и сократить срок ожидания до 5-6 лет.**

**В случае успеха проект может стать реализуемым компромиссом между теми, кто поддерживает реформу ипотеки и теми, кто противостоит ей.**

# **Опыт Краснодара: сроки разработки и внедрения**

## **Подготовительный период – формирование идеи проекта.**

- Май 2009 – Сентябрь 2009 Разработана концепция формирования массовой ипотеки.
  - Сентябрь 2009- Март 2010 – экспертиза рабочей группой Администрации
  - Июнь-август 2010 – экспертиза Правительством РФ.
  - Октябрь 2010 - Разработана часть краевой программы «Жилище»
  - Ноябрь 2010 - выделены средства АРКК на исследования и девелоперскую деятельность.
- Итого: 18 месяцев.

## **Исследования:**

- Ноябрь 2010 – Март 2012 - «Перспективы внедрения счетов».
- Январь – апрель 2012 - «Маркетинговый опрос населения».
- Февраль 2011 – июль 2011 – «Моделирование счетов».
- Август 2011 – апрель 2012 - Программы для управления счетами и администрирования участников.

Итого: 17 месяцев.

## **Разработка и внедрение практической схемы:**

- Ноябрь 2010 – апрель 2011 - разработан и принят закон Краснодарского края.
- Ноябрь 2010 – Июль 2011 – разработано и принято Постановление главы администрации Краснодарского края.
- Февраль-август 2011 - Разработаны финансовый проект банка и технологическая схема банка
- Май-Июль 2011 - Разработаны Порядок конкурса среди кредитных организаций, Соглашение на обслуживание физических лиц, договор о предоставлении социальной выплаты.
- Июль-сентябрь 2011 - Конкурс среди кредитных организаций.

Итого: 10 месяцев.

**Октябрь 2011 – Старт проекта (2 года и 4 месяца).**

# Особенности краснодарского эксперимента.

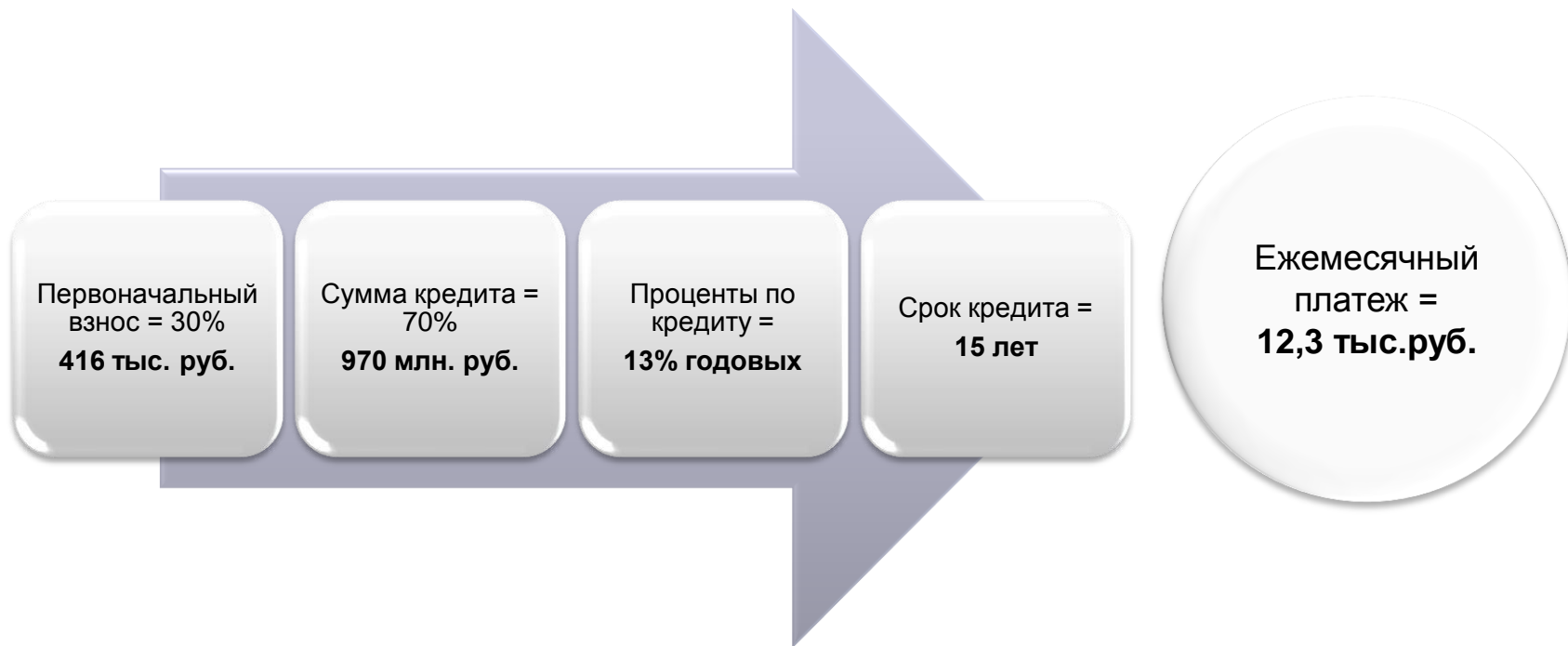
- Снижены ограничения на обеспеченность вкладчика жильем в качестве условия предоставления социальных выплат (на начальном этапе это нецелесообразно, если программа не предусматривает повышенный уровень социальных выплат).
- Снижение цены на жилье за счет снижения для строительных фирм уровня обременений, системных рисков и рыночного ограничения нормы прибыли за счет масштаба Система привлекательна для широкого круга вкладчиков, а значит, для банка и строителей, опирается на конкуренцию и рыночные стимулы участников.
- Вкладчики не обязаны приобретать жилье у краевого девелопера (ипотека не привязана к строительству).
- Право вкладчика, отказавшись от получения кредита по пониженной ставке, распоряжаться сбережениями и премией по своему усмотрению при выполнении программы накопления за период 5 лет.
- Государственная поддержка в виде премии на накопления – наиболее эффективный вид жилищных субсидий ипотеке в несовершенной среде.
- Инфраструктура: создан краевой девелопер, созданы новые отделы в ГКУ.
- Объем документации и согласований, обеспечивают необходимый контроль, но не чрезмерно обременительные.

## Условия тарифных планов в Краснодарском крае.

<b>Срок вклада</b>	<b>1 год</b>	<b>2 года</b>	<b>3 года</b>	<b>4 года</b>	<b>5 лет</b>	<b>6 лет</b>
<b>Ставка по вкладу, %</b>	1	1	1,5	1,5	2	2
<b>Доля субсидии от взносов, %</b>	30	30	30	30	30	30
<b>Максимальная эффективная ставка по вкладу, %</b>	73,8	30,9	20,1	14,9	12,4	10,4
<b>Максимальный взнос в месяц, поощряемый субсидией, тыс. руб.</b>	10	10	10	10	10	10
<b>Максимальная сумма субсидии за срок вклада, тыс. руб.</b>	36	72	108	144	180	216
<b>Срок кредита, лет</b>	1,5	3	4,5	6	7,5	9
<b>Ставка по кредиту, %</b>	8	8	7	7	6	6
<b>Максимальный кредит, млн. руб.</b>	0,5	0,5	1	1	1,5	1,5
<b>Срок действия продукта</b>	<b>1 год</b>	<b>1 год</b>	<b>1 год</b>			

## Коммерческая ипотека.

Минимальная квартира = 33 кв.м \* 42 тыс. руб.=  
**1 386 000 руб.**



Подобные условия ипотеки может позволить себе около 3% населения.  
**Реально за 9 лет около 61 тыс. семей, из них 16 тыс. – с господдержкой**



## Стройсберкасса.

Минимальная квартира = 33 кв.м \* 33,7 тыс. руб.=

**1 112 000 руб.**

Накопительный  
взнос в месяц =  
**5,7 тыс. руб.**

Срок  
накопления =  
**6 лет**

Проценты по  
кредиту =  
**6% годовых**

Срок кредита =  
**9 лет**

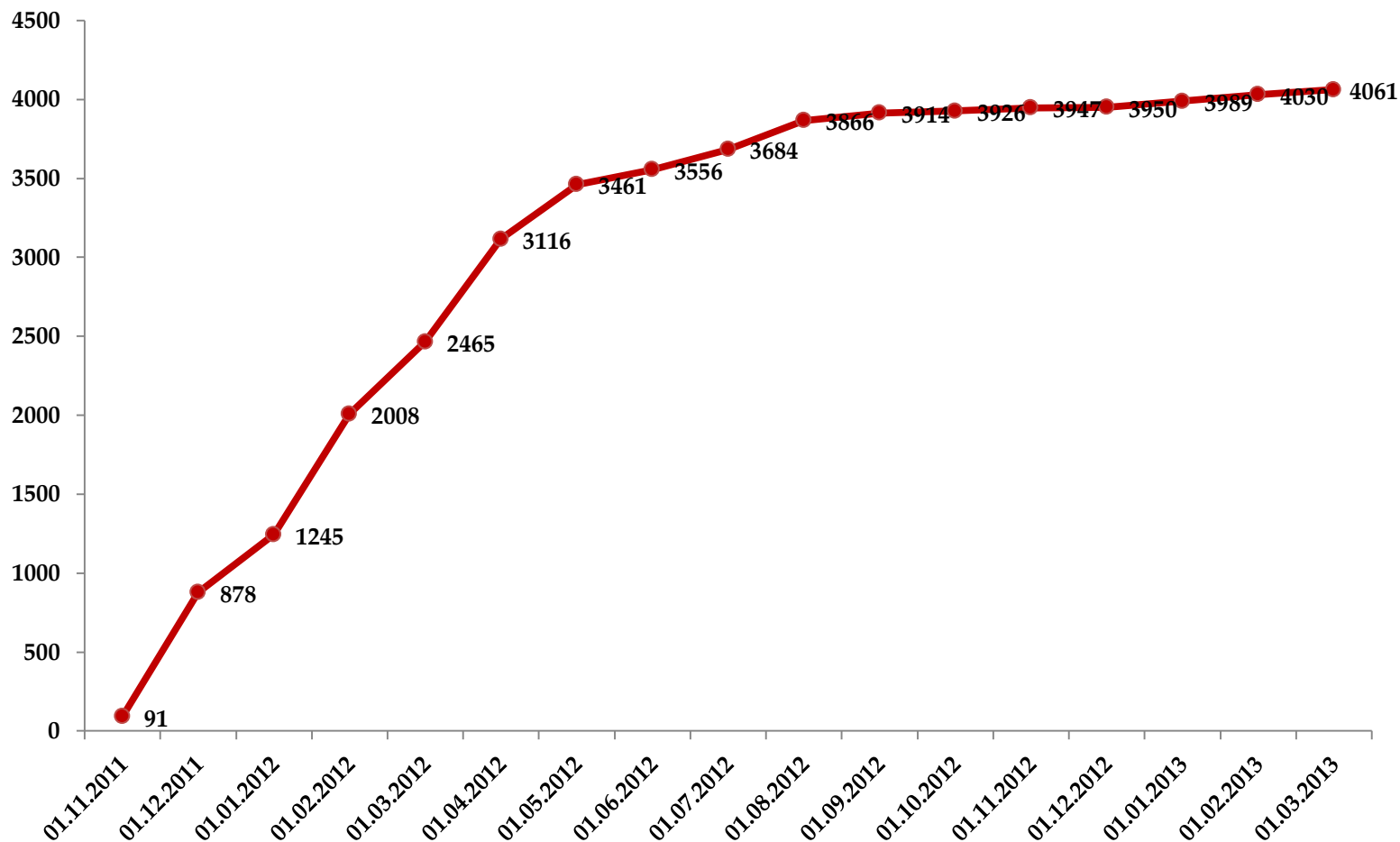
Ежемесячный  
платеж =  
**6,7 тыс.руб.**

Подобные условия кредитования может позволить себе около 20% населения.

**План на 10 лет - от 40 до 80 тыс. семей**

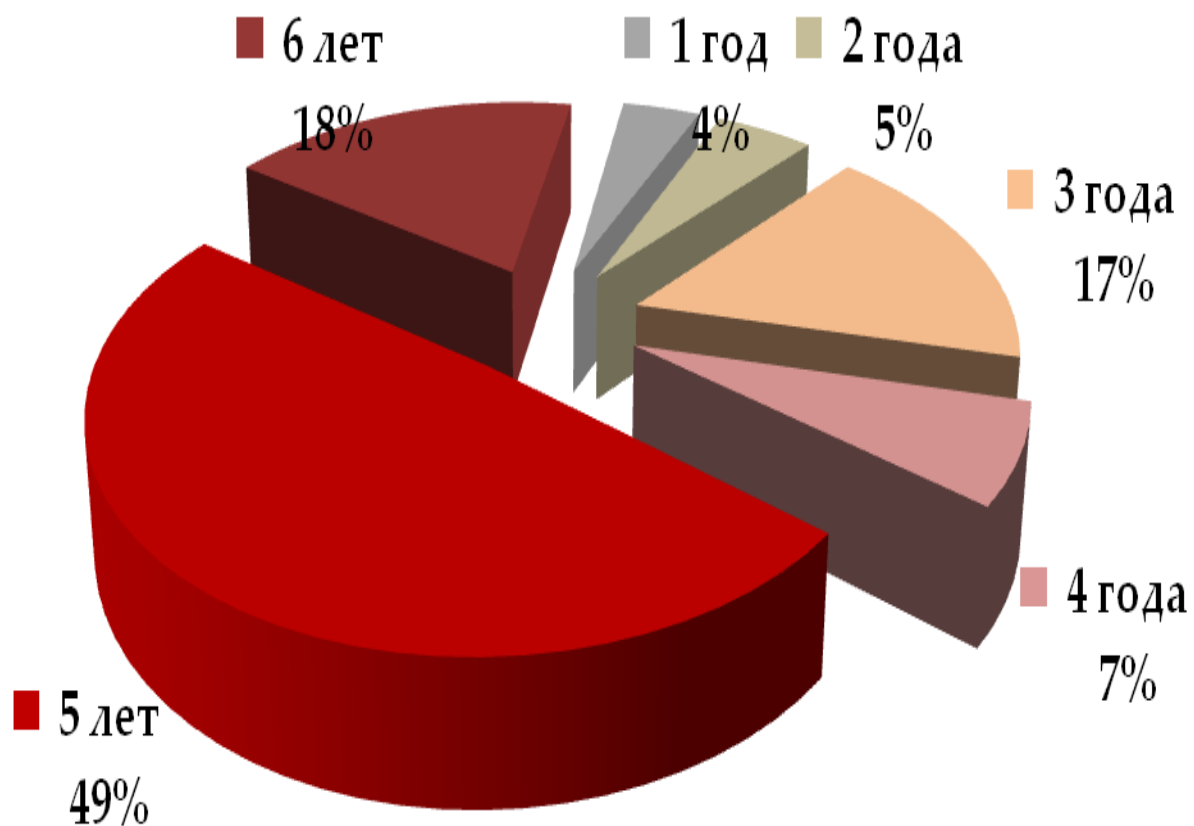
*(по результатам опроса)*

## Динамика открытия счетов.



За 1 год и 4 месяца открыто более 4000 накопительных счетов, 42 принято более 5000 заявок, проведено более 100 тыс. консультаций

## Структура вкладов по срокам накопления.



Около 70% вкладов открываются на срок 5-6 лет 43

## Реализация проекта в крае.

- **24 января 2013 г. состоялась выдача Сбербанком первого кредита.**
- **В октябре 2012 г. начато строительство микрорайона в Краснодаре на 2800 квартир. Вкладчикам предлагается жилье по цене 33,7 тыс. руб. за кв.м. (рыночная цена аналогов не менее 39 тыс. руб. за метр).**
- **На 1 февраля 2013 г. из бюджета вкладчикам уже выплачено около 110 млн. руб.**

## **Распространение эксперимента в регионах.**

- **Ростовская область запустила проект в январе 2013 г. Первые 15 договоров заключены в марте.**
- **Башкортостан находится на стадии принятия нормативных актов.**

# Заключение 1.

- 1. Внедрение стройсберкассы оказывается выгодным не только населению, строителям и правительству, но и коммерческим банкам.**
- 2. Поскольку практические попытки внедрения стройсберкасс вызывают сомнения, целесообразно начать с эксперимента: один регион, затем ряд регионов и, наконец, распространение на всю страну. Этот процесс может занять 5 лет (с момента первого предложения о внедрении стройсберкассы прошло уже 17 лет).**
- 3. В рамках эксперимента целесообразно моделирование алгоритма стройсберкассы в рамках спецсчетов. Однако, их массовое распространение, скорей всего, окажется нецелесообразным.**
- 4. Элементы дальнейшей стратегии формирования ипотеки:**
  - а) сосуществование спецсчетов и стройсберкасс.**
  - б) в перспективе снижение премии на стройсбережения, свертывание спецсчетов и преобразование стройсберкасс в<sup>46</sup> специализированные банки.**

## Заключение 2.

**Создание стройсберкасс - это не просто способ обеспечения населения жильем.**

**Это - масштабный совместный проект государства и частного сектора, направленный на улучшение массовой экономической культуры, создание кредитных историй и развитие всей кредитной системы.**

# Литература

- **Полтерович В.М. (2007) Элементы теории реформ, М.: Экономика,. 447 с.**
- **Полтерович В.М., Старков О.Ю. (2007).  
Формирование ипотеки в догоняющих экономиках:  
проблема трансплантации институтов. М.: Наука. –  
196 с.**
- **Стратегия модернизации российской экономики  
(2010). Отв. ред. В.М. Полтерович. СПб: Изд-во  
«Алетейя». 424 с.**

**В книгах – обширные списки литературы**