Накопительно-ипотечная система обеспечения военнослужащих жильем (НИС) объединила в себе разнообразные финансовые инструменты и механизмы для приобретения жилья. Система предполагает накопление средств, их инвестирование с целью сохранения от инфляции и получения дополнительного дохода, который также используется военнослужащим. Программу запустили в 2005 году. Ее регулирует № 117 ФЗ от 2004 года.  
  
Участниками системы могут стать все военнослужащие, заключившие свои первые контракты после 2005 года. Для большинства из них участие обязательно, для некоторых, в основном солдатов и сержантов, — добровольное.  
  
Сначала по НИС у военнослужащего накапливаются средства за счет ежегодных взносов из бюджета и доходов от их инвестирования. Первые три года использовать средства нельзя, а дальше военнослужащий должен принять решение. Можно продолжить накапливать, преумножая средства за счет получения дохода от инвестирования, и использовать их впоследствии для приобретения жилья. Если накопленных средств к моменту принятия решения о приобретения жилья не хватает, можно обратиться в банк для оформления военной ипотеки, используя накопленные средства как первоначальный взнос.  
Кредиты по военной ипотеке выдаются по условиям банков на основе единых требований стандарта ипотечного кредитования военнослужащих, утвержденного приказом Министра обороны РФ от 9 октября 2018 г. № 558.  
  
Как это работает? Допустим, военнослужащий стал участником НИС в январе 2018 года. В январе 2021 года он решил взять в ипотеку двушку в новостройке за 4,3 млн руб., оформив кредит под 6% годовых на 20 лет. Максимальная сумма по кредиту для него составит порядка 3,5 млн руб. К моменту открытия ипотеки за три года на его счете накопилось более 800 тыс. руб. Этими деньгами он может оплатить около 20% стоимости квартиры. Месячный платеж составит 24 923 руб. (1/12 годового взноса за 2021 год).