

*Уметова А.Т.*

**КЫРГЫЗСТАНДА ИПОТЕКАЛЫК КРЕДИТТӨӨ АЙРЫМ МАСЕЛЕЛЕР**

*Уметова А.Т.*

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КЫРГЫЗСТАНЕ**

*A. T. Umetova*

**SOME ISSUES OF MORTGAGE LENDING IN KYRGYZSTAN**

УДК: 336.432:338(575.2)

*Ушул беренде Кыргыз Республикасында ипотекалык кредиттөөнүн шарттары жана учурдагы абалы түрлөрү менен алектенет. Мамлекеттик программанын коомдук алкагында «Жеткиликтүү турак-жай 2015-2020» соода Ипотека жана ипотекалык баалуу алкагында ипотекалык кредиттөөнүн шарттары.*

**Негизги сөздөр:** ипотека, ипотекалык кредиттөө, турак-жай, ал эми пайыздык чендер.

*В представленной статье рассмотрены виды, условия и современное состояние ипотечного кредитования в Кыргызской Республике. Анализируются условия ипотечного кредитования в рамках коммерческой ипотеки и социальной ипотеки в рамках государственной программы «Доступное жилье 2015-2020».*

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, жилье, процентные ставки.

*The paper presents the types, conditions and current state of mortgage lending in the Kyrgyz Republic. The conditions of mortgage lending within the commercial mortgage and social mortgage under the state program «Affordable housing 2015-2020».*

**Key words:** mortgage, mortgage lending, housing, interest rates.

Необходимость в жилье была и является одной из главных потребностей человека. В связи с низким уровнем жизни лишь 1,1% населения имеют возможность купить жилье на собственные деньги. По причине отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления большая часть нашей страны не в состоянии улучшить свои жилищные условия. В связи с этим для многих людей ипотека является единственной возможностью стать владельцем собственного жилья.

Сущность ипотечного кредитования заключается в предоставлении физическому или юридическому лицу банками долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог недвижимости [1, 37]. Покупка физическим лицом жилья в кредит – на сегодняшний день самый распространенный вариант использования ипотеки в Кыргызстане.

Сегодня в Кыргызстане рынок ипотечного кредитования представлен коммерческой жилищной

ипотекой и социальной ипотекой в рамках государственной программы «Доступное жилье 2015-2020».

Простейшие расчеты показывают, что затраты на жилищную ипотеку, исходя из текущих предложений коммерческих банков, составят в среднем от 35 до 70 тыс. сомов ежемесячно, и это в условиях текущих «кризисных цен» на жилье. Такая ситуация сложилась в силу следующих двух факторов: а) высокая стоимость ресурсов, используемых банками при ипотечном кредитовании, ограниченность таких ресурсов и, в основном, это ресурсы, номинированные в долларах США; б) даже минимальный ценовой фактор – 580 долларов США за 1 кв. метр жилья на условиях «под самоотделку» - формирует большой размер ежемесячных взносов по ипотеке, а еще плюс к цене как минимум 100 долларов США на отделку[2].

Таким образом, коммерческая жилищная ипотека доступна гражданам, чей доход превышает 100 000 сомов.

В целях обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, а также создания условий для принятия и реализации государственной программы КР по обеспечению жильем работников социальной сферы, военнослужащих, государственных и муниципальных служащих посредством ипотечного кредитования Постановлением Правительства КР от 15 июля 2015 г. было образовано ОАО «Государственная Ипотечная Компания».

Цель создания ГИК – привлечение финансирования с целью обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, которое будет способствовать развитию Программы «Доступное жилье».

На июль 2016 г. межведомственная комиссия рассмотрела список из 3 783 граждан, работающих в бюджетных организациях. С 25 марта 2016 г. началась выдача первых ипотечных кредитов в рамках госпрограммы «Доступное жилье 2015-2020» [3]. Общие условия кредитования: сумма кредита –

до 3 млн сомов, максимальный срок – до 15 лет, процентная ставка от 12 до 14% годовых, первоначальный взнос – от 10% от сметы на строительство. Дополнительно требуется как минимум 1-го поручитель. Предмет ипотечного кредита должен быть застрахован от риска утраты или повреждения в пользу залогодержателя. На 15 июля 2016 года общая сумма рефинансированных ГИК ипотечных кредитов, выданных коммерческими банками, составила 103 828 419,00 млн. сом [4].

Таким образом, если коммерческие банки предлагают ипотечные кредиты от 25% на срок до 7 лет, то ГИК установлены процентные ставки от 12 до 14% при сроке кредита до 15 лет.

Предполагается, что ГИК со своей ресурсной базой будет рефинансировать ипотечные кредиты, выданные банками с которыми ГИК заключил соглашения. Кроме того, накопив ипотечных закладных например, на 50-100 миллионов сомов, ГИК сможет под их обеспечение выпустить ипотечные облигации и, предложив их на рынке инвестору, снова получить ресурсы для своей деятельности.

Однако эксперты обеспокоены недостаточностью акционерного капитала ГИК, ведь основное предназначение ипотечной компании – не выдавать кредиты, а рефинансировать банки путем выкупа ипотечной закладной. При выкупе ипотечной закладной банк снова получает возможность выдавать кредиты, а ГИК становится кредитором и залогодержателем по жилищной ипотеке. Для полноценной реализации госпрограммы необходимо финансирование не менее 1-2 миллиардов сомов, а заемный 3-4 миллиарда. Если ГИК сможет привлечь дополнительные ресурсы (не акционерный капитал и не льготные займы в рамках Государственных жилищных программ), то она сможет расширить круг рефинансируемых ипотечных кредитов, например, за счет жилья, относящегося к элитному сектору.

Другой проблемой является отсутствие жилищного фонда, который мог бы быть использован в программах доступной ипотеки. И напротив, для развития коммерческой ипотеки жилой фонд имеется. В этих условиях необходимы решительные шаги со стороны государства. Необходимы заказы на строительство жилья под государственные жилищные программы. И таким заказчиком должно быть государство.

Вместе с тем, процентные ставки ГИК часто называют неподъемными для рядовых кыргызстанцев, в частности, бюджетных работников. Саму ставку 12-14% годовых называют приемлемой, однако, покупая квартиру, которая стоит, например 1,5 млн. сомов в ипотеку на 15 лет под 12% годовых, заемщик суммарно должен заплатить по ипотеке 3 млн. сомов, и таким образом считает, что квартира ему обходится в два раза дороже. На наш взгляд, такая оценка возникает из-за непонимания сути ипотеки. С позиции финансовой математики, заемщик не переплачивает за квартиру, а покупает ее за 1,5 млн. сомов, фактически он платит за кредит, взятый на 15 лет.

По мнению директора Рейтингового агентства «Стандарт КС» Залепо А.В., анализ математической модели ипотечного кредита на 15 лет показывает, что наиболее критичными для размера ежемесячного платежа по нему являются следующие два фактора: стоимость квадратного метра приобретаемого жилья и размер первоначального взноса по ипотеке. Поэтому чем меньше сумма кредита, тем легче бремя его обслуживания.

Для государственных ипотечных программ надо воздействовать на вышеприведенные факторы, а также применять субсидирование процентных ставок, тогда ежемесячные платежи по ипотеке будут вполне по силам большинству потенциальных участников льготных ипотечных программ.

Рассмотрим некоторые инструменты, применяя которые можно делать ипотеку доступнее:

1. Контроль расходов и конкурсный отбор подрядчиков должен снизить стоимость нового жилья под государственные жилищные программы до 500 долларов за кв. м.

2. Предоставление земельного участка под ипотечное строительство может рассматриваться как вклад государства в решение жилищного вопроса для своих граждан, а это еще минус от стоимости.

3. Строительство типовых проектных домов как многоквартирного, так и индивидуального плана тоже снизит расходы.

4. Практически все компании и организации, от которых прямо или косвенно зависит подключение строящихся домов к электрическим и иным коммуникациям, прямо контролируются Правительством, так почему бы их бизнес-планы или программы развития не скорректировать так, чтобы подводились коммуникации, сети и т.п., надо убирать всю накопившуюся бюрократию и снижать коррупционный фактор в этой области.

5. Необходимо проектировать в домах площади, которые мог бы использовать бизнес – офисы, магазины, медцентры, детские сады и т.п., и использовать их, например, на условиях государственно-частного партнерства.

Все это снизит стоимость жилья для государственных ипотечных программ, а значит, увеличит доступность ипотеки для простых кыргызстанцев.

Что такое «доступная ипотека»? Наиболее корректное определение этого выражения – ипотека, которая будет по силам большинству граждан страны, но надо сразу честно сказать, что в любой стране всегда найдутся граждане, финансовое положение которых не позволит им быть участниками ипотечных программ, какими бы льготными они не были. Все должны понимать, что если речь идет о жилищной ипотеке, то без определенного уровня платежеспособности ее участника обойтись нельзя. Ипотека не бывает бесплатной, ипотека – это залог, залог есть способ обеспечения обязательства, а обязательства должны исполняться, это основы гражданского законодательства.

Кроме того, в Кыргызстане большое число семей живет в арендованных квартирах, домах,

комнатах, и все они ежемесячно тратят немалые деньги, оплачивая аренду. Для таких семей ипотека, по которой они будут платить не за арендованное жилье, а за собственное – лучший вариант.

В целом, эксперты считают, что для развития ипотечного кредитования необходимо предпринять следующие шаги:

- наделить ГИК достаточными ресурсами;
- привлечь к государственной ипотеке как можно больше коммерческих банков-партнеров;
- выработать стандарты «доступного жилья», которые станут основой для государственных ипотечных программ, и выступать заказчиком строительства такого жилья;

- Сформировать правовое поле по ипотечной закладной и ипотечным облигациям, для чего необходимо принять закон «Об ипотечных ценных бумагах»;

- государство, его аппарат и подконтрольные им компании и организации должны способствовать реализации ипотечных программ.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства [5]. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и

надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Таким образом, в Кыргызстане необходимо развивать как модель коммерческой ипотеки, которая бы позволяла покупать любое жилье любому гражданину, так и модель социальной ипотеки, при помощи которой жилье могли купить государственные и муниципальные служащие, работники сферы здравоохранения, образования, а также иные лица, занятые в сфере нематериального производства. Для первой модели надо обеспечивать эффективное правовое поле с соответствующими финансовыми инструментами, а для второй – принять и последовательно проводить, а также финансировать государственную политику в формате государственных и муниципальных жилищных программ.

#### Литература:

1. Лукашова И., Макенбаева И. - Перспективы развития банковских продуктов для трудовых мигрантов. Опыт Кыргызстана, – Б.: Центр ОБСЕ в Бишкеке, представительство АКТЕД в КР, 2011. – С.37
2. Залепо А.В. Ипотечный кредит, интересующий многих. <http://www.kabar.kg/rus/interview/full/103259>
3. Программа «Доступное жилье 2015-2020», утвержденная Постановлением Правительства КР от 5 августа 2015 года №560. Электронный ресурс: <http://toktom.kg>.
4. Официальный сайт ОАО «Государственная ипотечная компания». <http://gik.kg/>
5. Разумова И.А. Ипотечное кредитование, 2-е изд. СПб: Питер, 2009, 8 с.

Рецензент: к.ю.н., доцент Мурзабекова Ж.Т.