

Акматава З.А

АЗЫРКЫ ЭТАПТА ИПОТЕКАЛЫК НАСЫЯЛООНУ
ӨНУКТҮРҮҮНУ ЖӨНГӨ САЛУУ

Акматава З.А.

РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Z. Akmatova

REGULATION OF MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT
AT THE PRESENT STAGE

УДК: 347:33677:351

Ипотекалык насыялоо калкты турак-жай менен камсыз кылуу маселесин чечүүнүн эффективдүү жолу боло алат. Ипотекалык насыялоо калктын жашоо шартын жаакшыртуунун гана жолу болбостон, жалпы өлкөнүн экономикалык абалына да чоң таасирин тийгизет. Мындан тышкары, бул каржы институттары үчүн бизнестин кыйла пайдалуу түрү болуп саналат. Турак жайга болгон суроо-талап улана берсе, ипотекалык насыяга суроо-талап бар деп айтууга болот. Ипотекалык насыялар жарандардын турак жай шарттарын жаакшыртуу ыкмасы гана эмес, бүтүндөй өлкөдөгү финансылык кырдаалга чоң таасирин тийгизет. Мындан тышкары, бул каржы институттары үчүн ишкердиктин кыйла кирешелүү түрү. Ипотекалык зайымдын маңызы атайын документ - ипотека келишими, ипотека (бул учурда биз насыянын бул түрү жөнүндө күрөөгө коюлган насыя катары гана айта алабыз) менен таризделген күрөө катары кыймылсыз мүлктү берүү гана эмес, аны максаттуу карызга алуу - кыймылсыз мүлктү сатып алуу же куруу. Ипотекалык зайымдын булактары болуп төмөнкүлөр саналат: жүгүртүү процессинде убактылуу бошотулган капиталдын акча түрүндөгү бөлүгү, державанын акчалай жыйымдары, жеке сектордун аманаттары, кредиттик уюмдардын жана кредиттик мекемелердин өздүк каражаттары, бюджеттик уюмдардын эсептериндеги каражаттардын калдыктары.

Негизги сөздөр: ипотекалык насыялоо, статистика, турак жай шарттары, курулуш, кыймылсыз мүлк, инженердик инфраструктура.

Ипотечное кредитование может стать эффективным способом решения проблемы обеспечения населения жильем. Ипотечное кредитование является не только способом улучшения жилищных условий населения, но и оказывает большое влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Кроме того, это достаточно прибыльный вид бизнеса для финансовых институтов. Можно с уверенностью сказать, что спрос на ипотечные кредиты будет существовать до тех пор, пока сохранится спрос на жилье. Ипотечные займы представляет собой не лишь способом усовершенствования жилищных условий граждан, но и оказывает большое воздействие на финансовую ситуацию в стране в целом. Кроме того, это вполне доходный вид предпринимательства для финансовых институтов. Суть ипотечного займа заключается не просто в предоставлении недвижимого имущества в качестве обеспечения, оформляемого специальным документом - договором ипотеки, залогом (в данном случае мы можем говорить о этом виде займа просто как о кредите под залог), а в его целевом заимствовании - приобретении или строительстве недвижимого имущества. Источниками ипотечного займа являются: временно высвобождаемая в процессе кругооборота часть капитала в денежной форме, денежные накопления державы, сбережения

частного сектора, собственные средства кредитных организаций и кредитных учреждений, остатки средств на счетах бюджетных организаций.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, статистика, жилищные условия, строительство, недвижимость, инженерная инфраструктура.

Mortgage lending can be an effective way to solve the problem of providing the population with housing. Mortgage lending is not only a way to improve the living conditions of the population, but also has a great impact on the economic situation in the country as a whole. In addition, this is a fairly profitable type of business for financial institutions. It is safe to say that the demand for mortgages will exist as long as the demand for housing continues. Mortgage loans are not only a way to improve the living conditions of citizens, but also have a great impact on the financial situation in the country as a whole. In addition, it is quite a profitable type of entrepreneurship for financial institutions. The essence of a mortgage loan is not just in the provision of real estate as collateral, issued by a special document - a mortgage agreement, mortgage (in this case, we can talk about this type of loan simply as a loan secured), but in its targeted borrowing - the acquisition or construction of real estate. The sources of mortgage loans are: a part of the capital temporarily released in the process of circulation in monetary form, monetary savings of the state, savings of the private sector, own funds of credit organizations and credit institutions, balances on the accounts of budgetary organizations.

Key words: mortgage lending, statistics, housing conditions, construction, real estate, engineering infrastructure.

Каждый человек имеет право на жилье, это право закреплено Конституцией Кыргызской Республики. В настоящее время, как всем известно, жилищный недостаток в Кыргызской Республике считается одной из самых острых, общественных проблем общества. Решение жилищной проблемы в стране в настоящее время представляет собой одной из первоочередных задач. По этим статистики, в среднем на душу граждан в Кыргызстане приходится 12,0 м² жилой площади, а в Российской федерации приходится 18,2 м² жилой площади в городской и 18,9 м² в сельской местности. Данный показатель по уровню значительно уступает странам с развитой конкурентной экономикой. На сегодняшний день в Кыргызстане, лишь по официальным этим, нуждаются в жилье вблизи 180 тысяч домохозяйств, а неформальные данные еще выше. Ипотечные займы может стать результативным способом решения проблемы обеспечения граждан жильем. Ипотечные займы представляет собой не лишь

способом усовершенствования жилищных условий граждан, но и оказывает большое воздействие на финансовую ситуацию в стране в целом. Кроме того, это вполне доходный вид предпринимательства для финансовых институтов. Можно с уверенностью сказать, что спрос на ипотечные займы будет функционировать до тех пор, пока сохранится спрос на жилье. Которые соединены Штаты Америки в 1936 году после великой американской хандры вышли из глубокого кризисного состояния во многом благодаря именно своей программе ипотечных займов. Еще глобальной эксперимент говорит, что ипотечное кредитование способствовало возрождению промышленности, преодолению безработицы, оздоровлению кредитных организаций и выходу из кризисного состояния не лишь США в тридцатые годы, но и Канады и Германии в 40-50 годы, Аргентины и Чили в 70-80 годы прошедшего века. Ипотечный кредит представляет собой движение кредитного капитала в сфере недвижимого имущества, которое связано с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности, платности. Ипотечный кредит представляет собой не лишь специфическим типом сделки, но и выражает конкретные отношения между экономическими субъектами, являющимися участниками ипотечного процесса (частными лицами, фирмами, финансовыми институтами, синдикатами в сфере недвижимого имущества, строительными и государственными учреждениями и др. Ипотечным представляет собой кредит, который предоставляется в денежной форме или в форме ипотечных облигаций под залог объекта недвижимого имущества, с целью приобретения (строительства) данного недвижимого имущества. Некоторые аналитики и практики ипотечного дела смысляют под ипотечный любой кредит, который предоставляется под залог недвижимого имущества, вне зависимости от задачи его использования. Но, суть ипотечного займа заключается не просто в предоставлении недвижимого имущества в качестве обеспечения, оформляемого специальным документом - договором ипотеки, закладной (в данном случае мы можем говорить о этом виде займа просто как о кредите под залог), а в его целевом заимствовании – приобретении или строительстве недвижимого имущества. Источниками ипотечного займа являются: временно высвобождаемая в процессе кругооборота часть капитала в денежной форме, денежные накопления державы, сбережения частного сектора, собственные средства кредитных организаций и кредитных учреждений, остатки средств на счетах бюджетных организаций. Диалоги о том, что в Кыргызстане важно запустить широкомасштабную ипотеку, идут не первый год. Развитию ипотечного кредитования в Кыргызстане придается в настоящее время ключевое значение. В целях создания организации кредитования жилищно-

го строительства в июне 2021 года Правительством республики рассмотрен порядок деятельности модели ипотечного кредитования. Главным звеном, предлагаемой Нацбанком модели, представляет собой формирование ипотечной организации, которая, выпуская долгоиграющие ипотечные дорогие бумаги и воплывая их институциональным инвесторам (страховые организации, пенсионные фонды, Соцфонд, коммерческие банки, физические лица и другие инвесторы), прельщает долгоиграющие средства для выдачи банками ипотечных кредитов. Процентная плата на уровне 12-14 процентов годовых с вероятным спадом по мере роста объемов кредитования и снижения инфляции со сроком кредитования более 15 лет. Мэрия г.Бишкек предложила Национальному банку рассмотреть вероятность создания специализированной ипотечной организации с сетью филиалов по субъектам и участием в ипотечное кредитование всевозможных текущих хозяйственных кредитных организаций. В целях продажи задач по созданию надежной долгосрочной организации жилищного кредитования, Национальным банком Кыргызской Республики на базе изучения опыта прочих стран разработана модель ипотечного кредитования (модель социальной ипотеки), которая позволяет создать надежную долговременную систему жилищного кредитования. Каким образом можно развивать в Кыргызстане систему ипотечного кредитования? Главной целью действительного исследования представляет собой дальнейшая разработка термины ипотечного займа и его место в структуре экономических отношений. Источниками ипотечного кредита служат: временно высвобождаемая в процессе кругооборота часть капитала в денежной форме, денежные накопления государства, сбережения частного сектора, собственные средства банков и кредитных учреждений, остатки средств на счетах бюджетных организаций.

Разговоры о том, что в Кыргызстане важно запустить широкомасштабную ипотеку, идут не первый год. Развитию ипотечного кредитования в Кыргызстане придается в настоящее время ключевое значение.

– В целях реализации задач по созданию надежной долгосрочной системы жилищного кредитования, Национальным банком Кыргызской Республики на основе изучения опыта других стран разработана модель ипотечного кредитования (модель социальной ипотеки), позволяющая создать надежную долговременную систему жилищного кредитования.

– Разработаны законопроекты, обеспечивающие развитие жилищного строительства. В соответствии с ними предусматривается уменьшить не менее чем на 50 процентов налог на прибыль или освободить от налогообложения средства, направленные на строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры. Включить в перечень товаров с длитель-

ным производственным циклом, освобождаемых от НДС, строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры жилой застройки со сроком строительства более 6 месяцев. Направлять из всех бюджетов от районных до республиканского не менее 5 процентов доходов на строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры.

Несмотря на вышеперечисленные поддержки и старания правительства, ипотечное кредитование в Кыргызстане остается недоступным и достаточно дорогостоящим.

Безусловно, неразвитая система ипотечного кредитования обусловлена рядом причин, той или иной степени влияющих на ее перспективы.

Это, прежде всего, макроэкономическая нестабильность, отсутствие ее навыков оценки жилья, недостаточные финансовые ресурсы банков, низкое доверие населения к банковскому сектору, трудности с оценкой платежеспособности заемщиков, равно как и отсутствие культуры страхования недвижимости и предпосылки мирового финансового кризиса.

Каким образом можно развивать в Кыргызстане систему ипотечного кредитования?

Основной целью настоящего исследования является дальнейшая разработка понятия ипотечного кредита и его место в структуре экономических отношений.

Для решения этой цели необходимо решить следующие задачи:

1. Уточнить понятие ипотечного кредита как экономической категории, классифицировать существующие виды ипотечных кредитов по нескольким признакам;
2. Изучить и проанализировать основные модели погашения ипотечного кредита;
3. Определить понятие ипотечных ценных бумаг, изучить их основные разновидности;
4. Описать структуру ипотечного рынка, выделить роль государства и определить место ипотечных ценных бумаг в его функционировании.

Существующий в Кыргызстане ипотечный кредит трудно называть ипотечным. Это обычный потребительский долгосрочный кредит, так как уровень процентной ставки высокий, а срок кредита маленький. Также первоначальный 30-процентный взнос не всем «по карману».

Чем же обусловлен такой уровень процентов по кредиту? Эксперты называют несколько причин. Это

недостаточная конкуренция между банками в сфере предоставления ипотечных кредитов. Важны и другие факторы: зарплата заемщиков, которые не могут официально подтвердить свои доходы, а также высокие риски ипотечного кредитования.

Средняя цена однокомнатной квартиры 32000\$, в сомах это примерно будет составлять 1376000 сом. Если, проанализировать процентные ставки и сроки, которые предоставляют кыргызские банки, то самый минимальный процент - 14 процентов годовых, а самый максимальный срок 10 лет (*составлено автором с использованием материалов Нацстатсома и Коммерческих банков, рассчитано автором на основе бухгалтерских отчетов «Айыл банк» за 2019-2020 гг.*)

Как показывает практика коммерческих банков, основную часть привлеченных ресурсов составляют депозиты, которые являются важнейшим источником денежных средств и имеют первостепенное значение для деятельности банка. На основании программ, например, как: «Для сына новый дом» или «Мой ребенок» и т.д. можно привлечь срочные депозиты с низкими процентными ставками от физических лиц.

Для обеспечения полного правового регулирования необходимо создание законов и других правовых актов. Эти акты должны урегулировать правовое положение ипотечного кредитования, порядок эмиссии и обращение ипотечных ценных бумаг на фондовом рынке.

Литература:

1. Шевчук Д.А. Банковские операции. Принципы, доходность, контроль, риски. - М.: Гросс Медиа, 2017 г.
2. www.azattyk.kg
3. Годовой отчет ОАО «Айыл Банк» Отчет о финансовом состоянии на 01.01.2021 год.
4. Соколинская Н.Э. Банковские риски. // Деньги и кредит. - 2020. - С. 21-26.
5. Соколинская Н.Э. Стратегия управления банковскими рисками. // Бухгалтерский учет. - 2018. - С. 13-19.
6. Фетисов Г.Г. Устойчивость банковской системы и методология ее оценки: Монография. - М.: Экономика, 2019.
7. Искендерова А.Ж. Ипотечное кредитование как форма банковского инвестирования в жилищное строительство Кыргызской Республики. / Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. 2014. №. 3. С. 135-137.
8. Ураимова Н.Ж., Асилбекова А.Э. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Кыргызской Республике. / Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. - 2021. - №. 2. - С. 108-114.
9. Уметова А.Т. Некоторые вопросы развития ипотечного кредитования в Кыргызстане. / Известия ВУЗов Кыргызстана. - 2016. - №. 9. - С. 120-122