

*Нурманбетов А.А.*

## **АКТУАЛЬНОСТЬ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНО-СБЕРЕГАТЕЛЬНЫХ КАСС В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Жилищная проблема в Кыргызстане остается нерешенной для подавляющего большинства граждан. Несмотря на усилия, предпринимаемые государством, цель государственной жилищной политики - обеспечение доступности жилья - не достигнута.

Как показывает практика большинства развитых стран, единственной надежной и эффективной системой, позволяющей гражданам удовлетворить свою потребность в жилье, является система ипотечного жилищного кредитования. Как правило, она распространяется на наиболее многочисленный класс граждан со средними доходами, которые позволяют им не ждать от государства бесплатного социального жилья и с помощью долгосрочных кредитов приобрести квартиру или жилой дом.

Проблемы инвестирования жилищного строительства, с которыми сталкиваются страны на пути создания эффективной системы ипотечного кредитования, заключаются в двух основных аспектах:

- высокие проценты по ипотечным кредитам при низкой платежеспособности населения;
- отсутствие стимулов привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему.

Поэтому основной задачей развития системы ипотечного кредитования является привлечение финансовых средств в сферу жилищного строительства и предоставление долгосрочных кредитов гражданам на доступных для них условиях. Однако даже в развитых странах вопросы предоставления долгосрочных кредитов под низкие проценты (при развитой конкуренции в банковской сфере) не решаются только средствами этих банков. Осуществление массового жилищного строительства возможно при взаимном участии государства, банков, населения. В этих странах существуют разные системы ипотечного кредитования: в Германии – одноуровневая система строительно-сберегательных касс, в США – двухуровневая система ипотечных ценных бумаг, в России – государственное субсидирование первоначального взноса на покупку жилья и др. Какая модель ипотечного кредитования применима в нашей республике? Вопрос довольно плюралистический, поэтому более подробно опишем достоинства и недостатки той или иной модели инвестирования жилищного строительства с учетом применимости ее в наших условиях.

В соответствии с германской моделью гражданин, желающий приобрести жилье, должен в течение 4-6 лет ежемесячно вносить на накопительный счет определенную сумму (обычно до 50% общей стоимости жилья). На нее

начисляются пониженные проценты (примерно 3% годовых), по итогам года государство начисляет еще и государственные премии вкладчикам (примерно 25-30% от вклада). Таким образом, заемщик вначале кредитует кассу, внося деньги на депозит, а по окончании периода накопления строительно-сберегательная касса выдает ему накопленную сумму, а также ипотечный кредит по низкой процентной ставке (примерно 5% годовых) на длительный срок.

В американской модели обеспечения ипотеки дешевыми ресурсами участвуют получатель кредита, кредитор (обычно банк) и инвестор. Образуются два ипотечных рынка - первичный, где выдаются ипотечные кредиты, и вторичный, где обращаются ипотечные ценные бумаги, выпущенные на базе пулов ипотечных кредитов (ипотечные кредиты объединяются в так называемый пул ипотек и передаются внешним инвесторам). Такая концентрация займов позволяет реализовывать их на вторичном рынке. Кредитное учреждение может выдавать долгосрочные кредиты под залог приобретаемой недвижимости, не имея достаточного объема "длинных" ресурсов. Выдав ипотечный кредит, банк продает право требования по кредиту инвестору (в США это обычно пенсионные фонды, страховые компании и др.) или гражданам, желающим получать проценты на вложенный капитал. Поступления от продажи пускаются обратно в оборот, и тем самым открывается новый цикл кредитов на приобретение жилья.

В России система ипотечного кредитования на стадии развития, и одним из моделей, применяемых в этой стране является субсидирование первоначального взноса на покупку жилья. Т.е. для приобретения жилья в кредит любое кредитное учреждение требует внесение первоначальной суммы (обычно 25-30% от стоимости жилья), которую не всегда могут оплатить нуждающиеся в жилье граждане. Этот первоначальный взнос оплачивает государство, тем самым, повышая покупательную способность населения.

Существует ряд причин, по которому в современных условиях необходимой и эффективной системой ипотечного кредитования в условиях Кыргызстана является одноуровневая модель строительно-сберегательных касс:

1. Благодаря предварительному процессу накопления строительно-сберегательные кассы снижают кредитные риски и преодолевают проблему недоверия, позволяя вовлечь в систему ипотечного кредитования основную массу населения. Успешное выполнение предварительного долгосрочного накопления сбережений является убедительным

доказательством надежности и кредитоспособности будущего заемщика. В пользу данного аргумента свидетельствует широкое распространение в Кыргызской Республике схожего инструмента групповой интеграции – кредитные союзы. Как и в кредитном союзе в стройсберкассах люди объединят свои вклады для получения в будущем кредита. Объединение людей в группы для строительства дома – это еще старинная традиция кыргызского народа, так называемый «ашар»

2. Благодаря низкому кредитному риску и «длинным» пассивам стройсберкассы способны функционировать с минимальной маржей и выдавать относительно долгосрочные кредиты под низкие проценты, не зависящие от темпов инфляции, что очень актуально в условиях еще не устоявшейся экономики.

3. Стройсберкасса оказывается инструментом выработки сберегательного и долгового поведения для большинства людей. Пройдя эту школу, они приобретают не только кредитные истории, но и приучаются к дисциплинированному сбережению. Тем самым, стройсберкассы подготавливают почву для смягчения условий рыночного кредитования и развития более совершенных форм ипотеки, таких как двухуровневая система ипотечного кредитования, ипотечный банк и др.

4. В странах, где внедрялась система стройсберкасс количество вкладчиков, а соответственно и заемщиков кредитов на жилищное строительство росло в геометрической прогрессии, вовлекая все больше людей в этот процесс. Так в Германии после введения в 1952 г. данной системы уже в 1973 г. стройсберкассы обслуживали 14 млн. контрактов (22,5% населения), в 1983 – 24 млн (39,2% населения) [1].

5. Стройсберкассы, используя государственные средства на выдачу государственных премий вкладчикам привлекают больше частных вкладов на 1 денежную единицу бюджетных средств, чем другие формы ипотечного кредитования, тем самым, показывая эффективность, привлекательность и большую отдачу от потраченных средств [1].

Кроме того, большинство кыргызстанцев, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не имеет средств для внесения первоначального взноса, а при данной модели ипотечного кредитования в этом нет необходимости. В Кыргызстане при распространении модели стройсберкасс значительно расширятся объемы ипотечного рынка, что повлечет и увеличение масштабов строительства.

Мировой опыт демонстрирует, что государство должно проводить целенаправленную политику в направлении развития жилищного строительства, заключающуюся в создании экономических, законодательных, институциональных условий

функционирования на этапе становления ипотечной системы строительно-сберегательных касс, а лишь затем и других совершенных форм ипотечного кредитования.

Для создания и развития системы строительно-сберегательных касс необходимы:

- принятие закона о строительно-сберегательных кассах как специализированных кредитных органи-зациях;
- государственная финансовая поддержка данных учреждений в виде государственных премий участникам системы накопительных вкладов для приобретения или строительства жилья;
- страхование ипотечных кредитов;
- государственные гарантии возвратности средств по вкладам физических лиц в строительно-сберегательные кассы;
- налоговые льготы участникам системы данных учреждений.

С помощью модели строительно-сберегательных касс у населения появится надежный в финансовом отношении механизм накопления средств на приобретение жилья, что позволит повысить покупательную способность и доступность ипотечных кредитов. Что касается системы инвестирования жилищного строительства, то будет решена главная задача – обеспечение долгосрочными дешевыми ресурсами. Государство же получит решение болезненной социальной проблемы – доступность жилья для населения.

#### Литература:

1. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс. / Препринт # WP/2006/210. – М.:ЦЭМИ РАН, 2006. – 92 с.
2. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Закон о жилищных накопительных кооперативах: неожиданные результаты. // Журнал «Имущественные отношения в РФ». – № 6 (45)– с. 43-54.
4. Карманова И. Жилищное строительство за рубежом. // Строительство и реконструкция . 17 октября 2001 (№ 10) – с. 23,27
5. Щербинин А.Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья. // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. Июнь 2003г. № 1-2 – с .14-15.
6. Временное положение об ипотечном жилищном долгосрочном кредитовании в Кыргызской Республике, утвержденное постановлением Правительства КР от 20 декабря 2001 года N 799.
7. Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы (В редакции постановления Правительства КР от 2 июня 2008 года N 264).
8. Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года утвержденная Указом Президента КР от 6 апреля 2000 года N 76.