

Искендерова А.Ж.

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ФОРМА
БАНКОВСКОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

A.Zh. Iskenderova

**MORTGAGE LENDING AS A FORM OF INVESTMENT BANKING IN HOUSING
CONSTRUCTION OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК: 336.7

В данной статье раскрываются суть ипотечного кредитования – как формы банковского инвестирования в жилищное строительство Кыргызской Республики, а также рассмотрены проблемы его развития в условиях рыночной экономики.

Ключевые слова: *жилье, жилищное строительство, жилищный фонд, ипотечный кредит, ипотека.*

This article reveals the essence of mortgage lending as one of the forms of Bank investment in housing construction of the Kyrgyz Republic, and also considered the problems of its development in conditions of market economy.

Key words: *housing, housing construction, housing, mortgage loan, mortgage.*

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениями заемщикам с целью приобретения жилья под залог этого жилья, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью привлечения ресурсов в ипотечное кредитование. Пришло время обратиться к реалиям ипотеки в Кыргызстане.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира.

В Кыргызстане в последнее десятилетие произошло резкое сокращение жилищного строительства и старение имеющегося жилого фонда, что стало результатом слома существовавшей ранее государственной плановой системы жилищного строительства и полного устранения государства от решения проблемы создания эффективного рыночного механизма обеспечения населения жильем.

Рассматривая сложившиеся в течение последних 10–12 лет процессы в жилищном строительстве в КР, можно говорить о следующих явных тенденциях:

- 1) резкое сокращение объемов жилищного строительства;
- 2) резкое сокращение государственного финансирования жилищного строительства;
- 3) существенное увеличение объемов жилищного строительства, осуществляемого населением за счет личных сбережений.

Несмотря на значительное наличие правовой базы в КР, многие проблемы ипотечного кредитования до сих пор остаются нерешенными, особенно в

сфере жилищного кредитования. Это, прежде всего, реформирование источников финансирования жилищного сектора, отсутствие общественных финансов на жилищное строительство в достаточных объемах, которое повлекло сокращение строительных заказов, а соответственно и ввод жилья. Все эти предпосылки, а также необходимость замены традиционных государственных источников финансирования новыми источниками и проблема поиска постоянных инвестиционных ресурсов на строительство жилья, требуют создания нормально функционирующего, стабильного жилищного рынка с гибкой системой кредитования.

На сегодняшний день, рынок недвижимости в Кыргызстане находится в состоянии полной нестабильности, цена и стоимость недвижимости не сбалансированы. Мало того, в противоположность сложившимся западным рынкам кыргызский рынок не предполагает роста стоимости недвижимости и тем более стабильности их роста в течение многих лет соответственно росту инфляции. Таким образом, в КР недвижимость не является стабильным финансовым активом и соответственно гарантией возврата кредита.

По своей сути, ипотечное кредитование отличается от обычного большими объемами и сроками кредитования. Специализация кредитных учреждений на ипотечном кредитовании обуславливает особенности формирования банковских активов и пассивов, в результате чего в доле активов узкоспециализированных учреждений долгосрочные кредиты составляют 70-90 %. Все это делает залоговое кредитование высокорискованным. Процент невозвращенных кредитов в нем достаточно высок и значительно превосходит показатели при других видах кредитования¹. С одной стороны, не каждый банк пойдет на такой риск. С другой стороны, на практике выясняется, что ипотека не пользуется популярностью среди населения из-за непомерно высоких процентных ставок и сжатых сроков по ипотечным кредитам. Например, в некоторых странах Запада можно взять кредит на 20-30 лет под 5-6 % годовых. В Бишкеке кредиты даются в среднем на 3-5 лет, хотя максимально возможный срок определяется в 7-15 лет. Кредиты выдаются в основном в иностранной валюте, если же и выдаются в национальной валюте, то они все равно

¹ Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит.- М.: Экономика, 2001.- С. 75

привязываются к уровню инфляции и ставке рефинансирования. Поэтому граждане, взявшие кредиты, стараются быстрее их вернуть, постоянно боясь обвала сома или «скачка» доллара.

Следующая проблема касается приватизации, а точнее ее последствий. Безусловно, образование частной жилищной собственности в результате приватизации и осуществление жилищного строительства за счет внебюджетных фондов может считаться позитивным моментом, так как это две главные предпосылки становления системы долгосрочного ипотечного кредитования. Однако, «мгновенная» приватизация без дальнейшего реформирования всей жилищной системы, включая арендный, кредитно-финансовый и налоговый секторы, а также жилищно-коммунальное хозяйство привнесла новые проблемы, в частности, проблему реальной оплаты за жилье в частном секторе, а также коммунальные услуги и ремонт.

Особенности советского жилищного строительства, когда все городское жилье было государственным и государство осуществляло все расчеты с самим собой, привела к тому, что достаточно сложно отделить в нынешних условиях финансирование строительного процесса от процесса приобретения недвижимости. Это вызвано попыткой самими застройщиками, путем различных финансовых схем влиться в систему жилищного финансирования, осуществляемую непосредственно строительными организациями, взявших на себя все функции посреднических, маркетинговых организаций, а также иных функций, не свойственных строительным организациям.

Другой актуальной проблемой является нарастающая проблема старения жилищного фонда. В большинстве своем она выражается в необходимости капитального ремонта значительной его части. Как следствие, постоянное выбытие жилья сильно осложняет решение текущих жилищных задач. Капитальный ремонт – одна из серьезных проблем, которая во всем мире, решается в основном с помощью ипотечного кредитования. Основные проблемы, сдерживающие развитие кредитования капитального ремонта, те же, что и общие проблемы становления ипотеки. Рыночное решение этого вопроса должно начинаться с разработки специальных ипотечных технологий капитального ремонта.

Таким образом, развитие ипотеки в Кыргызстане носит неразвитый, односторонний характер и, прежде всего на правовом уровне. Напомним что, основным и отличительным признаком ипотеки, как одного из видов залога является ее предмет. По договору ипотеки в качестве имущества, передаваемого в залог, является недвижимость. К недвижимым вещам относятся земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения, здания и сооружения; жилые дома и квартиры в многоквартирном доме и/или части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строе-

ния потребительского назначения, а также иное имущество, отнесенное законодательством к недвижимому имуществу (Закон КР о залоге от 20.01. 2005.).

В отношении некоторых объектов ипотеки возникают справедливые вопросы, а вместе с тем опять же проблемы. Так, например, при приобретении небольшой коммерческой недвижимости, расположенной на первых этажах многоквартирных жилых домов, ипотечные отношения вряд ли применимы. Собственники таких помещений являются дольщиками земельного участка (совладельцами), на котором расположен дом. При этом они имеют акт на землю, в отличие от владельцев квартир. Согласно законодательству, внесудебная реализация подобного объекта может происходить только с согласия всех собственников, которыми являются хозяева квартир. На практике осуществить это сложно, потому что не выработан четкий правовой механизм.

Поэтому, несмотря на создание в Кыргызской Республики основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей (менее 5 %) с высоким уровнем доходов.

При рассмотрении рынка ипотечных кредитов, выданных коммерческими банками, можно сделать вывод, что количество банков, изъявивших желание заниматься ипотечным кредитованием, возрастает, но инфраструктура ипотеки по-прежнему остается неразвитой, процентные ставки являются высокими (16 - 20 %) и сроки кредитования остаются короткими на уровне от 3-х до 10 лет (табл. 1.).

Таблица 1.

Показатели условий ипотечного кредитования коммерческих банков КР

	КІСВ	Росин-банк	Нalyk Bank
Сумма кредита	от 5 000 до 150 000 USD	Неограничено	От 10 000 USD
Собственные средства	Не менее 40%	Не менее 40%	Не менее 40%
Срок кредита	От 3 до 10 лет	От 1 до 10 лет	До 9 лет
Процентная ставка	от 16% до 19%	от 20%	21%
Залоговое обеспечение	Приобретаемая недвижимость, имеются территориальные ограничения по объектам недвижимости.	Приобретаемая недвижимость	Приобретаемая недвижимость, имеются территориальные ограничения по объектам недвижимости.
Страхование залогового	Обязательно	нет	Жизни и имущества 0,9% от суммы

обеспечения			
Требования к уровню дохода	Ежемесячный взнос по кредиту не должен превышать 75% от чистого дохода семьи	Индивидуально	Индивидуально
Погашение	Ежемесячно, равными взносами	Ежемесячно, равными взносами	Ежемесячно, равными взносами

Также следует отметить отрицательную динамику роста ипотечного кредитования, что свидетельствует о слабом наличии спроса населения на жилье. По итогам 2011 года доля ипотечных кредитов в кредитном портфеле банков составила 2 844,2 млн. сом или 10,8%. Для сравнения данные показатели по итогам 2009 года и 2010 года составили 14,0% (25 607,0 млн. сом) и 12,3% (25 120,7 млн. сом) соответственно. Снижение процентных ставок было отмечено практически во всех отраслях реального сектора экономики, кроме кредитов на ипотеку, строительство, связь и на «прочие» цели.

Важно отметить, что действующие коммерческие банки в Кыргызстане уже имеют определенный опыт ипотечного кредитования. Вместе с тем, с

учетом влияния мирового финансового кризиса, событий 2010 года в республике. На 2011 год совокупный кредитный портфель коммерческих банков составляет не более 500 млн. сом.

Средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам складываются под влиянием спроса и предложения на рынке кредитных ресурсов и варьируются в пределах 19 % в национальной валюте и 18 % в иностранной валюте.

Образовавшееся на сегодняшний день равновесие спроса и предложения объектов жилья говорит о том, что при нынешней низкой платежеспособности спроса со стороны населения, объем строительства нового жилья не изменится.

Список использованной литературы

1. А. Н. Багаев, М. В. Багаева: Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам. М.: Феникс., 2010.– 160 с.
2. Горемыкин В.А. Книга "Ипотечное кредитование. М., Приор, 2011 – 453 с.
3. Цылина Г. А. Ипотека: жилье в кредит.- М.: Экономика, 2001.- С. 75

Рецензент: к.э.н., доцент Жапаров Г.