

**Государственная патентно-техническая библиотека
Кыргызской Республики**

Отдел справочно-информационного обслуживания

Развитие ипотечного кредитования в Кыргызстане

Обзорная информация

Бишкек- 2016 г.

Зарубежный опыт показывает, что система ипотечного кредитования одновременно служит решению как социальных, так и экономических проблем, потому введение в Кыргызской Республике нормально функционирующего механизма залога недвижимого имущества будет способствовать ее социально-экономической стабилизации. 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 экономику страны, в том числе и жилищную сферу.

Отдел справочно-информационного обслуживания ГПТБ подготовил информационный обзор на тему:

Развитие ипотечного кредитования в Кыргызстане

Обзор рассчитан на широкий круг читателей и, надеемся, окажет несомненную помощь в удовлетворении запросов специалистов и учащейся молодежи

Обзор составлен по изданиям местной печати, содержит справочно-информационный материал и имеет следующие разделы:

- 1. Современное состояние развития ипотечного кредитования в республике**
- 2. Перспективы развития ипотечного кредитования в Кыргызстане**
- 3. Список использованной литературы**

Подробно с указанной информацией Вы можете ознакомиться в ГПТБ по адресу: г. Бишкек, пр. Эркиндик 58-А, каб. 221, тел. 66-46-59, ОСИО

e-mail: gptbkr@rambler.ru

сайт: www.gptb.patent.kg

Составитель: главный библиограф

Алымкулова А. А.

Современное состояние развития ипотечного кредитования в республике

Согласно Конституции, граждане Кыргызской Республики имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного, муниципального и индивидуального жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья на условиях и в порядке, установленных законодательством Кыргызской Республики. Однако в действительности государству трудно обеспечить гражданам это право. Жилищная проблема сегодня в Кыргызской Республике остается одной из самых острых социальных проблем общества, решение которой в Кыргызстане возможно при совокупном решении нескольких проблем: низкого уровня жизни наших граждан, подорожания жилья в городах нашей страны и развития ипотечного кредитования, напрямую связанных с развитием экономики.

Проблема урбанизации нашей страны, возникшая вследствие миграции населения сел в города, в частности, в столицу – г. Бишкек – привела к повышению спроса на жилье в городах Кыргызской Республики и соответственно повышению цен. Необходимо добиться такого состояния социальной инфраструктуры в сельской местности, чтобы и в селе человек жил комфортно и пользовался теми же благами, что и в городе, и имел тот же уровень доходов, который он будет иметь в городе. Необходимо развивать современное строительство, не в крупных городах, где оно и без того развивается, а в регионах. Таким образом, можно приостановить внутреннюю миграцию.

В Кыргызской Республике рынок ипотечного кредитования жилья еще только проходит этап своего становления и понятие термина «ипотека» не является пока, что привычным для многих граждан страны.

Тем не менее, система ипотечного кредитования в Кыргызстане уже сейчас претендует на свое вполне определенное и уникальное положение в национальной экономике и банковской системе. Это определяется

совокупностью различных факторов. Так, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных подсистем и различных отраслей экономики.

По общей практике, в том числе и у нас целью развития системы ипотечного кредитования является с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране.

Ипотечное кредитование может решить жилищную проблему, но для этого необходимы следующие условия:

а) доступность кредита (он должен быть доступен в первую очередь не состоятельным людям, а тем, кто действительно в нем нуждается ;

б) быстрота и легкость оформления ипотечного кредита. Необходимо упростить процедуру получения кредита , уменьшить пакет документов, необходимых для его получения путем устранения всяческих посредников ;

в) постоянное снижение процентных ставок по кредитам и увеличение сроков, на которые выдается кредит, с целью сделать его более выгодным и привлекательным;

г) контроль государства через свои уполномоченные органы за организации, выдающими кредиты на предмет добросовестности и честности ведения дел;

Необходимо стимулировать строительство, начиная от небольших частных домов и заканчивая крупными строительными проектами. При наличии в нашей стране дешевой рабочей силы единственным препятствием на пути развития массового строительства жилья является

относительная дороговизна строительных материалов. Большую часть рынка стройматериалов и различных инструментов и приспособлений для строительства в нашей стране составляет импортная продукция, которая не всем по карману. Наша страна обладает большими запасами сырья из которых можно изготавливать необходимые стройматериалы. Вся проблема состоит в отсутствии современных средств производства : рабочая сила, есть сырье, есть электроэнергия, но отсутствуют современные станки и оборудование, необходимые для производства стройматериалов. Для решения этой проблемы необходимо направить инвестиции как внутренние, так и внешние на приобретение не готовой продукции, а средств производства.

Особое внимание при решении жилищного вопроса необходимо уделять разработке национальных программ по развитию ипотечного жилищного кредитования и совершенствованию ипотечного законодательства, которое позволит наиболее эффективно регулировать ипотечные отношения в Кыргызской Республике.

Большую роль в развитии ипотечного кредитования должна сыграть законодательная деятельность органов нашего государства. Так, согласно законодательству, ипотечные отношения в Кыргызской Республике регистрируются Гражданским и Земельным кодексами, Законом «О залоге», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», иными соответствующими законами и нормативными актами.

Вышеперечисленные нормативные акты, регулирующие ипотечные отношения, устанавливают механизмы надежного обеспечения возврата заемного капитала инвесторам.

Целью реформы залогового законодательства в формирующейся экономике является стимулирование притока иностранного капитала в производство и торговлю при разумных процентных ставках путем установления правил, облегчающих процесс использования всех видов имущества для обеспечения таких инвестиций.

Исходя из этого мы предлагаем :

- законодательно и более подробно урегулировать порядок выпуска и обращения залоговых и иных ценных бумаг как важнейших средств обеспечивающих рефинансирование рынка ипотечных кредитов ;

- обеспечить создание государственной ипотечно-строительной компании в форме ОАО, с филиалами в регионах, что позволит сделать ипотечные кредиты более доступными для населения. Привлечение средств в такую компанию предполагается посредством эмиссии ценных бумаг , обеспеченных государственными гарантиями и государственным имуществом, а также посредством использования депозитарной модели ипотечного кредитования.

Для развития ипотечного кредитования необходима разработка таких законодательных актов в области ипотечного кредитования, которые соответствовали бы современным реалиям, не отставали от развития рыночных отношений и не тормозили бы их. Необходимо издавать такие правовые нормы, которые с наибольшим коэффициентом полезного действия регулировали бы общественные отношения в области ипотечного кредитования.

В целях обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, а также создания условий для принятия и реализации государственной программы Кыргызской Республики по обеспечению жильем работников социальной сферы, военнослужащих, государственных и муниципальных служащих посредством ипотечного кредитования создано открытое акционерное общество и Государственная Ипотечная Компания в Бишкеке.

Перспективы развития ипотечного кредитования в Кыргызстане

Прогнозируя перспективы развития ипотеки в Кыргызской Республике необходимо учитывать специфику кыргызской банковской системы, которая остается универсальной, то есть выполнение одним банком практически всех банковских операций и оказание всего спектра услуг. В то время как в других странах банковская система многоуровневая : есть банки расчетные, инвестиционные, ипотечные и т. д. Подробное разделение не случайно и призвано, более полно удовлетворять нарастающие потребности населения.

Для дальнейшего развития института ипотеки и рынка недвижимости в целом необходима активизация и объединение условий всех заинтересованных сторон, в том числе коммерческих банков, микрофинансовых организаций, кредитных союзов, различных сельскохозяйственных ассоциаций, объединений, инвестиционно-строительных компаний, риэлторских агентств, страховых и оценочных фирм. Потребуется дальнейшее развитие законодательной базы, в частности, в области земельного законодательства, рынка ценных бумаг, необходимо формирование вторичного рынка ипотечных кредитов.

Опыт отдельных экономически развитых зарубежных стран показывает, что при определенной решимости и целеустремленности государственных ответственных органов, при максимальном использовании имеющихся позитивных факторов и, возможно, последующей помощи международных доноров решение данной задачи может оказаться реальным и в ближайшей перспективе. Безусловно, на этапе развития института ипотеки могла бы быть полезной и ограниченная помощь со стороны международных организаций , имеющих опыт подобной деятельности.

Результаты проведенных исследований в аспекте развития ипотеки в Кыргызстане позволили сделать следующие выводы и предложения :

1. В целях формирования полноценной системы ипотечных отношений и создания эффективно действующего механизма ипотечного

кредитования необходимо использование зарубежного опыта, адаптированного в условиях современного Кыргызстана в становлении и развитии института ипотеки.

2. Необходима концентрация усилий государства и общества с целью обеспечения конкурентной среды и создания равных условий для хозяйствующих субъектов вне зависимости от их организационно-правовых форм и прав собственности на объекты недвижимости.
3. Внедрение комплексной самофинансируемой модели ипотечного кредитования станет толчком к дальнейшему развитию рынка капитала, коммерческих банков, институциональных инвесторов, рынка жилья и его инфраструктуры, что в совокупности является одним из важных факторов долгосрочной экономической стабильности Кыргызстана.
4. При обеспечении комплексного сбалансированного подхода к системе ипотечного кредитования двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования станет доступным и эффективным инструментом решения не только жилищной проблемы, но и важным фактором ускорения темпов экономического развития республики.
5. Создание Государственного специализированного учреждения по ипотеке послужит регулирующим и связующим звеном в процессе развития ипотечного жилищного кредитования.
6. Устранение ныне действующих ограничений в законодательстве Кыргызской Республики даст возможность в полной мере реализовывать свой потенциал кредитным учреждениям, а гражданам республики реализовать свое конституционное право распоряжения своим имуществом.
7. Устранение ныне действующих ограничений в законодательстве послужит основой для гармоничного развития ипотеки в целом и рынка недвижимости в частности.

8. Устойчивое финансирование всех элементов инфраструктуры ипотечного рынка предполагает создание адекватной нормативной правовой базы, надежной основы страхования объектов недвижимости, реально функционирующей риэлтерской и оценочной деятельности, а также рынка ипотечных ценных бумаг.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из предпосылок достижения реального экономического роста в стране.

Ипотечное кредитование оказывает большое влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе.

Правительство приняло постановление, которым упрощается процедура получения ипотечного кредита. Так документом определен только один источник формирования списка получателей, а заявитель сдает необходимые по месту жительства. Теперь участники Программы заполняют соответствующую анкету и собирают ряд требуемых документов (копии паспорта, свидетельств о заключении брака и о рождении детей, заверенную копию трудовой книжки и справку об отсутствии жилья и не заключения за последние три года сделок с жилым помещением). Сокращение перечня требуемых документов значительно облегчит положение участников Программы «Доступное жилье 2015-2020» при сборе документов для получения кредита. Распоряжением премьер-министра для более широкого охвата участников Программы принято решение, предусматривающее предоставление бюджетной ссуды ОАО «Государственная ипотечная компания» в размере 3,3 млрд. сомов. Данная сумма позволит в среднем более 3 тысячам гражданам получить ипотечные кредиты. Следует отметить, что снизится размер процентной ставки предоставляемой акционерному обществу бюджетной ссуды с 5% до 3% годовых. Ожидается и снижение

процентной ставки для получателей ипотечного кредитования с 12-14% до 10% годовых. Распоряжение правительства по этому вопросу проходит согласование в министерствах и ведомствах.

Более пятидесяти семей учителей, врачей и других бюджетников уже через несколько месяцев будут праздновать новоселье. Покупка собственного жилья не стала для них тяжким бременем. Оформив льготную ипотеку, ежемесячно они будут платить тринадцать тысяч сомов в течение полугода и оставшийся срок – не более десяти, притом, что кредит рассчитан на пятнадцать лет. Таковы условия уникального пилотного проекта по льготной ипотеке для бюджетников, который реализует банк «Бай-Тушум» совместно с мэрией города Токмока и программой KYRSEFF.

Государственная ипотечная программа «Доступное жилье 2015-2020» должна стать панацеей для работников бюджетной сферы, которые сейчас по факту не могут легально заработать на собственное жилье.

Список использованной литературы:

1. Пост. Правительства Кыргызской Республики «О создании открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» // НАКР.-2015-№ 35.-С. 56.
2. Абдыкадыров К. Д. Особенности ипотечных кредитов на строительство и под залог земельных участков // Реформа.-2009.-№ 3.-С. 39, 41.
3. Абдыкадыров К. Д. Экономические аспекты развития ипотеки в Кыргызстане. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.-Б., 2010.-С. 20-21.
4. До конца 2017 года госипотеку получают 3 тысячи семей (Беседа с председателем ОАО «ГИК» Б. Шамкеевым) // Вечерний Бишкек.- 2016.-23 сентября.-С. 8.
5. Ипотека становится доступнее // Слово Кыргызстана.- 2016.- 16 сентября.- С. 2.
6. Ипотечное жилье // Слово Кыргызстана.- 2016.- 12 июля.- С. 6.
7. Турдакунов У. Д. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы // Вестник КРСУ.-2007.- Т.7, №10.-С. 30, 33.