

СЕКИЕВА Р.А., КОЖОКМАТОВ Д.С.

КНУ им. Ж. Баласагына, Бишкек

SEKIEVA R. A., KOJOKMATOV D. S.

J. Balasagyn KNU, Bishkek

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ В КЫРГЫЗСТАНЕ

Кыргызстанда ипотекалык каржылоону жана ипотекалык баалуу кагаздар

рыногун өнүктүрүү

Development of the mortgage crediting and mortgage securities in Kyrgyzstan

В данной статье рассматривается развитие ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг в Кыргызстане.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечные ценные бумаги, рынок ипотечных ценных бумаг, ипотечные облигации, ипотечные сертификаты участия.

Бул макалада Кыргызстандагы ипотекалык каржылоонун жана ипотекалык баалуу кагаздар рыногунун өнүгүүшү каралган.

Урунттуу сөздөр: ипотека, ипотекалык каржылоо, ипотекалык баалуу кагаздар, ипотекалык баалуу кагаздар рыногу, ипотекалык облигациялар, ипотекалык катышуу сертификаты.

This article examines the development of the mortgage crediting and mortgage securities in Kyrgyzstan.

Keywords: mortgage, mortgage crediting, mortgage securities, market of mortgage securities, mortgage bonds, mortgage certificates of participation.

Ипотечное кредитование является перспективным направлением развития банковской деятельности, так как имеет большое значение в повышении стабильности и эффективности банковской системы.

В экономическом аспекте в развитии ипотечного кредитования наряду с большими перспективами имеются и существенные проблемы, в связи с этим исследование проблем ипотечного кредитования является актуальной.

Ипотечное кредитование выполняет как экономические, так и социальные функции. Развитие ипотеки оказывает влияние развитию реального сектора экономики, оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, поэтому государство уделяет особое внимание данной сфере, содействуя решению ряда проблем.

Понятие «ипотека» и «ипотечное кредитование» тесно взаимосвязаны, но не тождественны. Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. [4]

Ипотечное кредитование - долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.

Ипотека - это залог недвижимости под выдаваемый кредит. Этот залог не передается кредитору, а остается у должника. Заложенное имущество не может быть выставлено на продажу или переоформлено на другого человека до погашения кредита.

Термин "ипотека" в юридическом обороте обычно охватывает два понятия: 1) ипотека как правоотношение - это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды. 2) ипотека как ценная бумага - подразумевает закладную: долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. [5]

Ипотека - это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т.п. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору, процентов за пользование кредитом (заемными средствами). [4]

Ипотека в Кыргызстане является наиболее молодой сферой кредитования. В целях реализации задач по созданию надежной долгосрочной системы жилищного кредитования, Национальным банком Кыргызской Республики на основе изучения опыта других стран была разработана модель ипотечного кредитования (модель социальной ипотеки), позволяющая создать надежную долгосрочную систему жилищного кредитования. [3]

В условиях социально-ориентированной рыночной экономики вопрос обеспечения жильем, как известно, решается двумя основными способами: [3]

1. путем адресной поддержки тех, кто не может самостоятельно приобрести жилье, и
2. через создание современного рыночного механизма для того, чтобы значительная часть населения страны имела доступный и эффективный способ приобретения и улучшения жилья с учетом получаемых доходов и возможностей финансового сектора.

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 Постановлением Правительства от 15 июля 2015г. было образовано открытое акционерное общество «Государственная Ипотечная Компания».

Миссией ОАО «ГИК» выступает осуществление вклада в устойчивое развитие экономики Кыргызской Республики путем развития рынка ипотеки, улучшения доступа населения к жилью, решению социальных задач в области жилищного обеспечения на благо процветания общества и повышения уровня жизни. Целью ОАО «ГИК» является привлечение финансирования с целью обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, которое будет способствовать развитию «Доступного жилья».

Уставный капитал составляет 10 млн. сом. (Согласно решению внеочередного собрания акционеров ОАО «Государственная ипотечная компания» от 17 февраля 2016 года Уставный капитал компании был увеличен до 310 млн. сом). Единственным акционером (100% акций) является Фонд по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики. [6]

Задачами ОАО «ГИК» являются:

- ☐ Достижение капитализации ГИК на уровне не меньшем, чем текущие требования Национального банка Кыргызской Республики к капиталу вновь организуемого банка;
- ☐ Установление прозрачных механизмов рассмотрения и выдачи ипотечных кредитов путем разработки соответствующих моделей;
- ☐ Установление корпоративного управления, с четкими стратегическими целями развития;
- ☐ Разработка специальных программ ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, в том числе стимулирующих, приобретение жилья экономического класса. [6]

По данным Министерства финансов, на реализацию ипотечного кредитования в 2016 и 2017 годах соответственно было выделено бюджетной ссуды 1 млрд. и 1,3 млрд. сомов, в 2018 году планировалась 1,5 млрд. сомов. В течении трех лет ОАО ГИК обеспечило жильем свыше 3500 семей, освоило 177000 кв. метров готового жилья, В 2019 году планируется довести сумму бюджетной ссуды до 2 млрд. сомов.

Председатель ОАО «ГИК» проинформировал о проделанной работе по реализации государственной программы ипотечного кредитования. На сегодня выдано 3450 ипотечных кредитов на сумму 3,7 млрд сомов под 8-10%, для работников бюджетной сферы», - сообщил Председатель компании Бактыбек Шамкеев. В настоящее время на завершающих этапах строительство пятиэтажного 60-ти квартирного жилья эконом-класса в г. Нарын и 135-ти квартирного девятиэтажного жилого дома в микрорайоне «Тунгуч» г. Бишкек», - отметил Бактыбек Шамкеев. [6]

Одной из основных проблем ипотечного кредитования является недостаток долгосрочных источников финансирования. Привлечение ресурсов в эту сферу осуществляется в первую очередь посредством использования различных вкладов и депозитов, однако, при этом,

кредитные организации сталкиваются с необходимостью поддержания ликвидности, согласования краткосрочных пассивов и долгосрочных активов. В последнее время, наряду с традиционными источниками привлечения капитала, развитие получило размещение ипотечных ценных бумаг, эффективно функционирующее на Западе.

Мировая практика ведущих стран мира, доказывает что именно ипотечные ценные бумаги являются самыми стабильными из всех видов бумаг, ведь они обеспечены на 120 процентов. Ипотечные ценные бумаги приобретают более крупные инвесторы - государственные компании, пенсионные фонды, накопительные пенсионные фонды, инвестиционные фонды, страховые организации и другие, так как помимо доходности эти финансовые инструменты обладают важным критерием - надежностью.

В ряде стран ипотечные ценные бумаги получили широкое распространение, но для финансового рынка Кыргызстана они еще совсем новые. «Ипотечная ценная бумага» (ИЦБ) - это ценная бумага обеспеченная ипотечным кредитом. Покупая ее, инвестор становится обладателем стабильного и надежного источника получения дополнительного дохода, так как они обеспечены реальной недвижимостью, которая всегда растет в цене.

В Кыргызстане в целях внедрения на финансовом рынке страны нового финансового инструмента, для привлечения инвесторов в систему ипотечного кредитования, и запуска механизма рефинансирования в масштабах всей страны в 2016 году был принят Закон Кыргызской Республики «Об ипотечных ценных бумагах». Закон регулирует отношения, возникающие при эмиссии и обращении ипотечных ценных бумаг, а также при исполнении обязательств по ипотечным ценным бумагам.

Председатель Правления ОАО «Государственной Ипотечной Компании» Шамкеев Б.А. отметил, что ГИК молодая компания, но у нее много идей и перспектив и от инвестирования зарубежных инвесторов зависит стремительное процветание компании, новый запущенный механизм ипотечные ценные бумаги дает много возможностей для развития ипотечного рынка Кыргызстана. [6]

Ипотечные ценные бумаги могут быть двух видов: ипотечные облигации и ипотечные сертификаты участия. В обоих случаях это обеспеченные ценные бумаги. Разница заключается лишь в том, что ипотечные сертификаты участия являются механизмом защиты инвесторов и выпускаются только в случае, если компания выпустившая ипотечную облигацию не сможет осуществить выплаты по своим обязательствам.

Уровень доходности ипотечных облигаций как долгового инструмента зависит от уровня риска невыплат, а также срока обращения. Риск невыплат по ипотечной облигации, в свою очередь, напрямую связан с ее обеспечением. Обеспечение недвижимостью и гарантией государства по ипотечным облигациям предполагает, что они будут менее рискованными (и доходными), чем корпоративные облигации, но при этом более доходными, чем государственные.

Ипотечное покрытие - обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенные ипотечными закладными, а также денежные средства в национальной валюте Кыргызской Республики и (или) иностранной валюте, государственные ценные бумаги Кыргызской

Республики, недвижимое имущество в случаях, установленных Законом КР «Об ипотечных ценных бумагах». [1]

Ипотечная закладная - именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца:

- а) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- б) право на получение удовлетворения обязательств, обеспеченных ипотекой, за счет имущества, обремененного ипотекой.

Ипотечный сертификат участия - именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Законом. [1]

Облигация с ипотечным покрытием - облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия.

Эмитент облигаций с ипотечным покрытием - лицо, выпустившее от своего имени ипотечные ценные бумаги и несущее в этой связи все обязательства по ним. Эмитент ипотечных сертификатов участия - профессиональный участник рынка ценных бумаг, имеющий лицензию на деятельность по доверительному управлению инвестиционными активами, определенный эмитентом облигаций с ипотечным покрытием в качестве доверительного управляющего ипотечным покрытием в случае его банкротства. [1]

В июле 2018 года в рамках вышеуказанного закона ОАО «Государственная Ипотечная Компания» выпустило облигации с ипотечным покрытием. 16 июля ОАО

«Государственная ипотечная компания» (ГИК), осуществила первый в истории Кыргызстана публичный выпуск облигаций с ипотечным покрытием на сумму 200 млн сомов. Официальным андеррайтером выпуска стала финансовая компания «Сенти». Номинальная стоимость одной ценной бумаги составила 20 тысяч сомов, срок обращения

- 2 года. Доходность облигаций определена в 8.3% годовых. Выплата процентного дохода
- раз в полгода. [6]

Для прогрессивного развития ипотеки, нужна регулярно-работающая система рефинансирования, которая поможет банкам восполнить выданные в виде кредитов средства, а затем пустить эти деньги на предоставление новых ипотечных кредитов. (сайт) Основным мотивом создания ИЦБ является решение проблемы жилищного кредитования в стране. На данный момент высокие процентные ставки по ипотечным кредитам не позволяют среднестатистическому гражданину приобрести жилье под ипотеку. В результате чего, банки не могут увеличить свой портфель ипотечных кредитов,

а также происходит застой в жилищном секторе страны.

С помощью ИЦБ, планируется снизить процентные ставки по ипотечным кредитам, что в сочетании с государственной программой доступного жилья даст возможность простому населению стать обладателями собственной жилплощади, а также послужит стимулятором для жилищного и банковского сектора страны. Значение ИЦБ для каждого из участников финансового рынка по-своему высока. Для инвесторов - способ получения дополнительного дохода, для банков - эффективный механизм рефинансирования, для населения - возможность получения ипотечного кредита по низким процентным ставкам, а для страны - способ улучшения состояния экономики в целом.

В целях государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства 4 мая 2017 года был принят закон Кыргызской Республики «О государственном ипотечном жилищном кредитовании».

Закон устанавливает правовые основы по реализации единой государственной политики в сфере обеспечения доступным жильем граждан и направлен на обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище, реализацию прав граждан на улучшение жилищных условий и развитие жилищного строительства в Кыргызской Республике. Правительство в целях реализации программ по обеспечению доступным жильем граждан предоставляет государственную финансовую поддержку ипотечному жилищному кредитованию и жилищному строительству.

Государственная финансовая поддержка ипотечного кредитования и жилищного строительства предоставляется за счет:

- 1) средств республиканского и местных бюджетов;
- 2) иных средств, не запрещенных законодательством Кыргызской Республики.

Выпуск и обращение ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, осуществляются с государственной поддержкой.

Уполномоченные государственные органы, органы местного самоуправления Кыргызской Республики участвуют в государственном ипотечном жилищном кредитовании в следующих формах:

- 1) организация и участие в разработке, утверждении и реализации программ;
- 2) возможность софинансирования программ путем определения в республиканском и местном бюджетах на очередной финансовый год средств на развитие системы государственного ипотечного жилищного кредитования. [2]

Таким образом, необходимо отметить, что государство активно поддерживает развитие ипотечного кредитования. Однако не все желающие граждане могут получить ипотечные кредиты. Существенными причинами, сдерживающими развитие ипотеки в Кыргызстане являются: высокие кредитные и процентные риски; отсутствие долгосрочных и относительно дешевых ресурсов; низкие доходы населения, высокая инфляция, отсутствие необходимой правовой базы для развития ипотеки, неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка.

Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

Список использованных источников

1. Закон КР «Об ипотечных ценных бумагах». г.Бишкек, от 7 июля 2016 года №101
2. Закон Кыргызской Республики «О государственном ипотечном жилищном кредитовании». г.Бишкек, от 4 мая 2017 года № 73
3. Проект. Модель создания и внедрения ипотечного кредитования в Кыргызской Республике. НБКР
4. Теоретические основы ипотечного кредитования. Разумова И.А. «Ипотечное кредитование». - СПб: Питер 2015.
5. <http://www.grandars.ru/college/biznes/ipoteka.html>
6. <http://gik.kg/ru/about/> - Официальный сайт государственной ипотечной компании.

Рецензенты: Болотова М.А. – кандидат экономических наук, доцент БГУ им. К.Карасаева

Молдокулова Б. - кандидат экономических наук, доцент БГУ им. К.Карасаева