

**ПРОБЛЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В  
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ****THE PROBLEMS OF FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION  
IN THE KYRGYZ REPUBLIC**

*Бул макалада Кыргыз Республикасынын турак жай курулушундагы банктык насыялоодогу негизги көйгөйлөр баса белгиленди. Республикадагы турак жай көйгөйлөрүн чечүүдөгү мамлекеттин катышуусу каралган. Турак жай объектилерин куруу үчүн насыя берүү механизмдерин иштеп чыгуудагы чет элдик тажрыйбасынын негизинде берилди.*

***Ачык сөздөр:** турак жай курулушу, каржылоо, насыялоо.*

*В данной статье выделяются основные проблемы банковского кредитования жилищного строительства Кыргызской Республики. Рассматривается участие государства в решении жилищной проблемы в республике. Приводится пример из зарубежного опыта по разработке механизма предоставления кредитов под строительство жилищных объектов.*

***Ключевые слова:** жилищное строительство, финансирование, кредитование.*

*This article highlights the main problems of the banking lending for housing at the present stage of development of the construction industry of the Kyrgyz Republic. We consider the participation of the state in solving the housing problem in the country. It is giving an example of foreign experience to develop a mechanism to provide loans for the construction of housing objects.*

***Keywords:** housing construction, financing, lending.*

Доступность жилья, то есть способность граждан приобретать жилье в собственность за счет своих и заемных средств, в существенной мере характеризует уровень развития общества. Недостаточный платежеспособный спрос населения, отставание реальных доходов от цен на жилье, нестабильность получаемых доходов - все эти факторы отрицательно сказываются на возможностях граждан приобретать жилье даже с помощью ипотечного кредита.

Увеличение объемов жилищного строительства и обеспечения населения доступным и качественным жильем невозможно без государственного участия и государственной поддержки. В целях поддержки населения в приобретении жилья Правительством Кыргызской Республики предпринимаются отдельные меры: в 2001 году была утверждена Государственная программа жилищного строительства до 2010 года; в 2007 году - Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы. Вместе с тем, необходимо отметить, что в целях развития социального жилищного строительства, Правительством были предприняты и успешно реализованы ряд проектов, ориентированных на социально-незащищенные слои населения.

Так, Министерством финансов Кыргызской Республики, учитывая ограниченность бюджетных ресурсов, в 2007-2010 гг. был реализован проект строительства доступного жилья в объеме 3-х многоквартирных жилых домов в микрорайоне «Джал» города Бишкек на 198 квартир, с привлечением финансовых ресурсов коммерческого банка АОЗТ «Кыргызский инвестиционно-кредитный банк» (КИСВ). В данном проекте был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческих банков, где Минфин КР просубсидировал процентные ставки ипотечных кредитов в размере 6% из 14%. Таким

образом, процентные платежи по ипотечным кредитам, оплачиваемые заемщиками в рамках данного проекта, рассчитывались по процентной ставке 8% (см. табл. 1) [1].

Таблица 1 -Условия участия сторон в строительстве жилых домов в мкрн. «Джал»

Стороны	Взнос, млн. сом	Назначение
Правительство КР	22,0	Субсидии по 6%
Мэрия города Бишкек	5,1	Субсидии по 6%
Члены ЖСК «Алтын Казык Плюс»	20,0	Взносы за квартиры
Работники бюджетной сферы города Бишкек	6,2	Взносы за квартиры
Банк “KICB”	53,6	Кредитование
Расчетная стоимость жилья	106,9	

В рамках этого важнейшего блока в системе жилищного финансирования в зарубежной практике предлагается стимулировать инвестиции в строительство на основе предоставления застройщикам банковских кредитов на строительство жилья (строительных кредитов).

Основная проблема для коммерческого банка, выдающего строительный кредит, точно оценить вероятность реализации проекта, в частности уровень риска незавершения строительства в срок и риска, связанного с ликвидностью построенного жилого дома. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип жилья, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Строительный кредит выдается застройщику при условии, что он располагает (предпочтительно на правах собственности или долгосрочной аренды) отведенным участком под строительство жилья и местными органами власти предоставлены необходимые разрешения на осуществление строительства. Застройщик может использовать свою долю вложений не только на приобретение земли под застройку, но и на финансирование других необходимых первоначальных затрат. Степень риска для банка значительно снижается, если застройщик берет на себя значительную часть финансирования разработки проекта застройки. Риск также может быть снижен, если до начала строительства существует предварительная договоренность между застройщиком и банком о возможности предоставления ипотечных кредитов потенциальным покупателям для приобретения построенных домов или квартир.

Практически всегда частичным обеспечением кредита на строительство является залог недвижимости (земельного участка и строящегося объекта), поэтому с формально правовой точки зрения данный вид кредита обеспечен ипотекой и может называться ипотечным кредитом. Но, в силу особенностей кредитования строительства и наличия кроме ипотеки других видов обеспечения, на практике и в литературе этот вид кредитования отделяется от ипотечного кредитования, под которым обычно понимают кредитование граждан на цели приобретения готового жилья под залог (ипотеку) последнего.

Кредитование строительства в целом (как жилья, так и коммерческих объектов) — совершенно особый вид кредитной деятельности, поскольку обладает только ему присущими чертами.

Во-первых, заемщиками по строительным кредитам являются, как правило, не частные лица, стремящиеся улучшить свои жилищные условия, а девелоперы, профессионально занимающиеся реализацией строительных проектов.

Во-вторых, срок строительных кредитов определяется длительностью строительного цикла и, следовательно, в нормальных условиях не может в среднем для

обычных проектов превышать 3-5 лет, а в случае жилищного строительства — 1-3 года. Таким образом, кредит на жилищное строительство является среднесрочным кредитом.

В-третьих, строительные кредиты характеризуются целым рядом особых процедур подготовки, выдачи и управления, каждая из которых обусловлена первыми двумя указанными особенностями. И наконец, обеспечением по кредитам на строительство часто становится не только ипотека — залог недвижимости (обычно земельного участка и вновь возводимого жилого дома), но и прочие активы застройщика (оборудование, другие объекты недвижимости и т.д.).

Кредитование строительства жилищных проектов на сегодняшний день относят к одному из сложных видов кредитования. Проблемы строительного кредитования прежде всего связаны со сроком предоставления кредита, так как они обычно предоставляются на долгосрочный период; со сложной структурой кредитного обеспечения; с отсутствием компетентного персонала в штате банка, специализирующегося в области строительства и оценки объектов недвижимости. Коммерческие банки не имеют конкретно разработанную методологию строительного кредитования. Наличие таких факторов, как высокие темпы инфляции, нестабильность валютного курса, отсутствие «длинных» денег в активе банков существенно отражаются на желании и возможности банков в предоставлении кредитов на строительство.

При изучении представленной заемщиком документации для получения кредита банковские специалисты нередко сталкиваются с неграмотностью составления бизнес-планов строительных проектов, что не дает возможности отчетливо оценить его выгодные стороны. Типичной проблемой бизнес-планов, которые представляют девелоперы строительных проектов в банки, является низкий уровень проработки разделов, посвященных маркетингу, планированию продаж и расчету финансовых потоков.

Хотя в экономике и наблюдается высокий спрос на жилье, составить прогноз о платежеспособном спросе довольно-таки сложный процесс. Поскольку отсутствует реальная информация касательно доходах покупателей квартир, цене следок купли-продажи жилья и т.д. К тому же, обычно процесс реализации жилых объектов затягивается до двух-трех лет, что, в связи с экономической нестабильностью, приводит к изменению условий кредитного договора. К примеру, может измениться ставка рефинансирования Банка Кыргызстана или же курс сома к доллару США, что, следовательно, отразится на требовании Банком Кыргызстана к созданию более адекватного резерва по кредитам и классифицировать кредиты как активы, сопряженные с высоким риском.

По данным Национального статистического комитета Кыргызской Республики в период с 2010 по 2014 гг. динамика введенных в действие жилых домов имеет положительную тенденцию (см. табл.2), причем строительство жилых объектов преимущественно осуществлялось за счет средств населения и кредитных ресурсов.

Таблица 2-Ввод в действие жилых домов

Годы	Введено в действие - всего, тыс. кв. метров общей площади	из них населением за свой счет и с помощью кредитов	Удельный вес жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов в общем вводе, в процентах
2010	735,0	636,4	86,6
2011	865,2	586,4	67,8
2012	850,5	717,1	84,3
2013	937,0	760,6	81,2
2014	1001,2	839,9	83,9

В таблице 3. приведены данные о введенных в действие жилых домов по формам собственности. На протяжении пяти анализируемых лет (2010-2014 гг.) частные строительные организации активно задействованы в строительстве жилых объектов. Из года в год наблюдается заметный рост новых построенных домов частными фирмами-застройщиками. Что касается государственных и муниципальных строительных компаний, то данные таблицы 3 свидетельствуют об их низком уровне проявления активности в строительной индустрии.

Таблица 3-Ввод в действие жилых домов по формам собственности (тысяч квадратных метров общей площади)

<b>Предприятия и организации всех форм собственности, в том числе:</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Государственная	3,4	26,4	65,5	22,7	14,1
Муниципальная	15,6	18,7	-	5,7	6,3
Частная	716,0	820,1	785,0	908,6	980,8

Опыт банков соседних государств в области кредитования строительства жилых объектов сопряжен с соблюдением ряда разработанных методик по предоставлению строительных кредитов. Подобный механизм предоставления кредитов под жилищное строительство необходимо взять на вооружение отечественными банками.

Во-первых, принимая решение о начале работы на рынке кредитования строительства, руководству коммерческого банка необходимо получить ответ на вопрос: каким критериям должен удовлетворять заемщик, чтобы банк мог предоставить ему кредит на цели строительства. Необходимо зафиксировать требования банка по следующим параметрам: опыт заемщика в реализации подобных проектов; финансовые возможности потенциального заемщика; квалификация генерального подрядчика по проекту и т.п.

После того, как будут получены ответы на эти вопросы, следует разработать или внести изменения в существующий меморандум о кредитной политике банка, описывающие концептуальную позицию банка в вопросах кредитования строительных проектов. Внесение изменений в структуру кредитных и экспертных подразделений банка, ответственных за кредитование строительных проектов, а также разработка программы профессиональной переподготовки и повышения квалификации сотрудников являются одними из важных аспектов в процессе организации кредитной кампании банка.

Во-вторых, необходимо ввести регламент рассмотрения заявок на кредитование строительных проектов, а также процедуры выдачи и обслуживания таких кредитов.

В-третьих, набор экспертов, которые могут быть привлечены к рассмотрению заявок на строительный кредит, должен включать: специалиста по проектно-сметной документации, инженера-строителя, инженера по эксплуатации зданий, оценщика, маркетолога (последние два должны специализироваться на соответствующем типе новостроек). Можно рекомендовать не создавать экспертные подразделения в структуре банка, а привлекать такого рода специалистов для выполнения разовых работ на основании отдельных контрактов.

В-четвертых, при изучении строительных затрат следует различать две их категории - основные и дополнительные. В этой связи необходимо получить ответы на следующие вопросы: все ли виды основных и дополнительных затрат учтены и

распределены по отдельным типам строительных работ; реалистичны ли указанные величины этих расходов; включает ли сумма основных и дополнительных расходов суммы на непредвиденные затраты; какой уровень или уровни инфляции учитываются и на каком основании; не зависил ли заемщик суммы строительных затрат на производство работ на ранних стадиях строительства.

В-пятых, банку, заинтересованному в минимизации своих рисков при кредитовании, необходимо сделать акцент на достаточности обеспечения кредита. В данном случае имеет значение информация об источнике средств для обслуживания и погашения кредита, возможность переуступки прав по договорам, обеспечивающим этот денежный поток. Банку также следует запросить характеристику обеспечения кредита, предлагаемого заемщиком (залог вновь создаваемого объекта недвижимости, залог строительных материалов, залог прав требования по договорам и т.п.). Немаловажно также выяснить, какими правами на закладываемое имущество обладает заемщик, имеет ли он право его закладывать; требуются ли разрешения какого-либо органа для юридического оформления обеспечения; как будет осуществляться хранение и содержание имущества, предлагаемого в качестве обеспечения, в период действия кредитного договора [3].

Выработка эффективной кредитной политики в отношении кредитования жилищного строительства не основывается буквально на вышеперечисленных аспектах. При построении грамотного механизма предоставления кредитов под строительство необходимо проведение глубокого анализа всех элементов кредитного процесса, начиная от стадии рассмотрения заявления потенциального заемщика, заканчивая стадией погашения ссуды. Каждый конкретный банк разрабатывает свою собственную кредитную политику, основанную на определенных требованиях и стандартах. Что касается методик анализа строительных проектов в целях их последующего кредитования, то, на мой взгляд, для кредитных институтов Кыргызской Республики они должны носить более или менее общие характерные черты.

### **Список литературы**

1. Государственная программа «Доступное жилье в Кыргызской Республике» на 2012-2014 годы.
2. Годовая публикация Национального статистического комитета КР «Кыргызстан в цифрах 2010-2014». -Бишкек, 2015.
3. Методические рекомендации по организации финансирования проектов жилищного строительства[Электронный ресурс] // Финисирование объектов коммерческой невижимости. –  
Режим доступа: <http://www.gosthelp.ru/text/Metodicheskierekomendacii352.html>