

УДК 336.77: 332 (575.2)

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ: ВОЗМОЖНОСТИ, ПЕРСПЕКТИВЫ

С.М. Рустембекова

Анализируется механизм ипотечного кредитования как финансового механизма обеспечения доступности жилья и повышения социальной и экономической стабильности в условиях трансформации хозяйственных отношений.

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование; процентная ставка; банковская система; доступность ипотечного кредитования; "ипотечный порог"; ипотечная ставка.

---

## MORTGAGE LENDING IN THE KYRGYZ REPUBLIC: OPPORTUNITIES, PROSPECTS

S.M. Rustembekova

The article analyzes the mechanism of mortgage lending as financial mechanism of ensuring availability of housing and increase in social and economic stability in the conditions of transformation of the economic relations.

*Keywords:* mortgage lending; interest rate; bank system; availability of mortgage lending; "a mortgage threshold"; mortgage rate.

За последние годы в Кыргызстане уже сложилась практика использования элементов системы ипотечного кредитования. Сформирована основа и заложена законодательная база для его функционирования. Однако ипотеки в чистом виде у нас еще не существует. Кредитование жилья или под залог жилья условно принимается как ипотека. Очень часто люди берут кредит на срок от 2 до 5 лет, тогда как сроки чистой ипотеки обычно варьируются от 15 до 25 лет.

Перспективы развития ипотечного кредитования зависят от наличия "длинных" финансовых ресурсов. Это, прежде всего, связано с кредитными возможностями банков, развитием рынка ипотечных вкладных, а также со степенью доверия кредиторов и заемщиков к текущей экономической ситуации.

В 2014 г. по банковской системе было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 8,333 млрд сомов.

Нацбанк отмечает, что население все больше и больше пользуется ипотечным кредитованием. По сравнению с 2013 г., объем кредитования увеличился на 2,796 млрд сомов. Наибольшая сумма выданных ипотечных кредитов отмечается в Бишкеке – 5,639 млрд сомов.

Из 24 коммерческих банков ипотеку предоставляют 11 учреждений: ЗАО "Банк Азии", ЗАО «Банк "Бай-Тушум"», ОАО "Оптима банк", ЗАО

"КИКБ", ОАО "Бакай Банк", ОАО "ЭкоИсламик-Банк", ЗАО «АКБ "Толубай"», ОАО "Халык Банк Кыргызстан", ЗАО "ДКИБ", ОАО "РСК Банк" и ЗАО "БТА Банк".

В качестве обеспечения принимается приобретаемое жилое имущество. Также большинство банков требуют часть стоимости приобретаемого имущества оплатить потенциальному заемщику собственными средствами или предоставить дополнительный залог, отвечающий требованиям банка.

В процентную ставку закладываются стоимость привлеченных средств (в том числе выплаты по депозитам), операционные расходы, затраты на покрытие кредитных и других финансовых рисков, плановая норма прибыли (маржа), а также риски, связанные с изменениями ситуации на рынке недвижимости.

На величину ставки процента также влияют факторы общеэкономического порядка и специфические условия самого кредита: срок, объем, обеспеченность ссуды и ее вид. Ипотечная ставка зависит от ряда показателей, основные из которых – это объект кредитования, сумма первоначального взноса, уровень инфляции, доходов, а также стоимость привлечения ресурса.

Прежде всего, нужно создать благоприятную налоговую среду, предоставив налоговые льготы

Таблица 1 – Расчет платежей при условии кредитования:  
срок – 7 лет (84 месяца), ставка 18 %, долл.<sup>1</sup>

Показатель	Средняя цена квартиры	Вклад заемщика (30 %)	Сумма кредита (70 %)	Ежемесячный взнос
Однокомнатная квартира	32 000	9 600	22 400	336
Двухкомнатная квартира	53 000	15 900	37 100	556,5
Трехкомнатная квартира	62 000	18 600	43 400	651

для кредитных организаций, осуществляющих ипотечное кредитование. Также следует урегулировать механизм привлечения долгосрочных кредитных ресурсов. Назрела необходимость в создании механизмов социальной защиты при выселении граждан из жилых помещений в случае взыскания заложенного имущества. Следует уделить внимание созданию фонда временного жилья на период обращения взыскания, реализации жилья и приобретения нового для заемщика. Решение этих проблем необходимо как для защиты прав заемщиков, так для кредиторов.

В то же время, признавая, что под ипотекой понимается расширенный механизм кредитования первичного жилья с выпуском ипотечных закладных, при участии ипотечной компании, механизма финансирования, и, учитывая, что в настоящее время ипотекой условно называют кредитование жилой недвижимости, необходимо создать условия для полноценной системы ипотечного кредитования согласно концепции, разработанной ранее Правительством и Национальным банком (размещена на сайте НБКР). При этом необходимо участие государства в финансировании, а также в создании ипотечной компании и отработке всех сопутствующих процессов для каждого участника.

Привлекают внимание и высокие процентные ставки по ипотечному кредитованию. Такие высокие ставки диктуются высокими рисками и нестабильностью рынка банковских услуг Кыргызстана. Ипотека рассчитана в основном на представителей среднего класса, а в нашей стране подавляющее большинство населения не относится к этой категории, в то время как в странах с развитой ипотечной системой названная часть населения составляет около 70 % от общего числа граждан. С экономической точки зрения “средний класс” характеризуется высоким уровнем доходов, следовательно, потребления и постоянной занятостью. Структура расходов этой категории населения такова, что позволяет направлять значительную их часть на приобретение недвижимости, а значит, повышать общий уровень обеспеченности жильем.

В Кыргызстане же основная часть денежных доходов населения направлена на приобретение продуктов питания и оплату услуг. Доля этих расходов,

<sup>1</sup> Рассчитано и составлено автором на основе данных коммерческих банков и риэлтерских компаний.

по результатам социологического опроса, составила примерно 78 % от всех денежных доходов, тогда как в счет накоплений во вкладах, ценных бумагах и иностранной валюте составляет не более 10 % [1].

Для определения уровня доступности ипотечных кредитов для населения КР произведем следующие расчеты (таблица 1).

Доступность кредита, главным образом, определяется величиной месячного платежа, который рассчитывается по классической формуле амортизирующегося кредита.

По мнению специалистов, занимающихся ипотечным кредитованием жилья и изучающих зарубежный опыт, максимальный размер средств, выплачиваемых в счет погашения долга и процентов по нему, не должен превышать 25–30 % дохода семьи. В противном случае велик риск невозврата.

Таким образом, при выплате кредита и процентов по нему в размере до 30 % дохода семьи имеется нормальный риск.

В результате произведенных расчетов установлено что, нормальный риск при выдаче кредитов обеспечивается при среднемесячном доходе семьи для приобретения однокомнатной квартиры, в размере 39 200 сом., для приобретения двухкомнатной квартиры – 64 925 сом., трехкомнатной квартиры – 75 950 сом.

Основным показателем состояния рынка жилья с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами является коэффициент доступности жилья.

В практике ООН [2] применяется показатель “Коэффициент доступности жилья” (*housing price to income ratio*), который рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья (МСЖ) к медианному доходу домохозяйства (МДД) за год<sup>2</sup>. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру

<sup>2</sup> МДД определяется как совокупный денежный доход такого домохозяйства, по отношению к которому половина всех домохозяйств имеют доходы ниже, а половина – выше. В состав доходов включаются доходы из всех источников. МСЖ – это стоимость такого жилья, по отношению к которому 50 % имеющихся жилых единиц стоят дешевле, а 50 % – дороже.

Таблица 2 – Расчет индекса возможности приобретения жилья при получении кредита в КР на 2014 г.<sup>1</sup>

Расчет индекса возможности приобретения жилья с кредитом (Ивпж)	2014
Средняя площадь квартиры, кв. м	57,2
Средние цены на жилье, сом. за 1 кв. м	35 000
Средняя стоимость квартиры, сом.	2 002 000
Денежные доходы в среднем на душу населения в месяц, сом.	3 957
Число человек в семье	4
Среднемесячный доход семьи, сом. (Сд)	5 839,24
Срок кредита, лет	5
Процентная ставка (год), %	20
Сумма кредита к стоимости квартиры, %	70
Соотношение платежа к доходу семьи, %	30
Сумма кредита, сом.	1 401 400
Ежемесячные выплаты по кредиту	28028
Среднемесячный доход семьи, необходимый для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, сом. (Сдик)	56 056
Индекс возможности приобретения жилья, при условии получения кредита, %	10,4

при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на ее приобретение.

В связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье в КР коэффициент доступности жилья можно рассчитать на основе значений следующих показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 4 (семья из 4 человек)<sup>2</sup>, и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья – 14,3 кв. м на человека.

Коэффициент доступности показывает, сколько лет потребуется такой семье для приобретения жилья при существующем у нее уровне дохода.

В процессе расчетов будем определять следующие показатели:

Коэффициент доступности жилья:

$$Kdc = (C \times S) / (D \times N \times 12),$$

где:  $Kdc$  – коэффициент доступности жилья;  $C$  – средняя стоимость 1 кв. м жилья, сом.;  $S$  – площадь условной квартиры, кв. м;  $D$  – среднедушевой доход семьи, сом./чел. в месяц;  $N$  – число человек в семье.

Определяя уровень доступности ипотечных кредитов для населения, используем классическую формулу самоамортизирующегося кредита<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> Рассчитано и составлено автором с использованием материалов Нацстаткома КР, Коммерческих банков, риэлтерской компании “Грант”.

<sup>2</sup> Согласно данным Нацстаткома КР, по данным переписи населения 1999 г. средний размер семьи составил 4,7 человек, в сельской местности 5,6 человек, а в городской 3,9 человек.

<sup>3</sup> Знаменатель иногда необходимо возводить в степень  $(n-1)$  в зависимости от количества полных аннуитетных платежей. Первый и последний платежи могут быть значительно меньше.

$$R = (P \times r) / I - (I + r) n,$$

где:  $R$  – размер месячного платежа по кредиту;  $P$  – сумма ипотечного кредита;  $n$  – количество месяцев;  $r$  – процентная ставка по кредиту.

С помощью индекса возможности приобретения жилья при получении кредита определим уровень доступности ипотечных кредитов для населения.

$$Ивпж (\%) = Cд / Cдик,$$

где:  $Ивпж$  – индекс возможности приобретения жилья;  $Cд$  – среднемесячный доход семьи;  $Cдик$  – среднемесячный доход семьи, необходимый для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита.

С помощью индекса возможности приобретения жилья при получении кредита можно определить уровень доступности ипотечных кредитов для населения (таблица 2).

При проведении расчетов нами было определено, что возможность приобретения жилья населением при условии получения ипотечного кредита составляет всего 10,4 %. Для сравнения  $Ивпж$  в России на сегодняшний день составляет 75 %, в развитых странах – до 100 % [3]. Приведенные расчеты наглядно демонстрируют, что основное препятствие для широкого проникновения системы ипотечного кредитования на рынок жилья состоит в том, что основная масса населения в настоящее время находится ниже так называемого “ипотечного порога”, установленного банками, а последними выбран курс, ориентированный исключительно для высокодоходной части населения.

По данным агентства недвижимости “Площадь”, ипотечный кредит у нас могут взять 10 % населения, до 30 % могут получить кредит через систему накопительных сбережений, остальным

60 % граждан жилищное кредитование пока недостаточно.

Первоначальный 30-процентный взнос не по силам каждому с учетом низких доходов населения. Помимо стоимости кредита, залогодатель должен выплатить расходы, связанные с оформлением сделки, подготовкой документов и т. д. Все это, в конечном счете, является тяжелым финансовым бременем для лица, решившегося взять ипотечный кредит.

Сегодня у наших коммерческих банков пока нет дешевых “длинных” ресурсов как финансовой базы для долгосрочного ипотечного кредитования. Капитализация самого крупного отечественного банка, если оценивать в долларах США, составляет до 45 млн долл. (для сравнения характерный капитал среднего американского банка доходит до 5 млрд долл.). Таким образом, реальный кредитный портфель, с учетом требований резервирования и прочего, может потянуть не более чем на 35 млн долл., то есть на стоимость около 5–7 стандартных многоквартирных домов<sup>1</sup>. О массовом жилищном финансировании при таких масштабах говорить не приходится. Банки, которые пополняют свои кредитные ресурсы в основном за счет инвестиций от населения, стараясь завоевать вкладчиков, держат высокий процент по депозитам, а значит, не могут снизить и кредитные ставки до приемлемого уровня.

Стоимость ипотечного кредита не понизится до тех пор, пока не появятся реальные кредитные источники, законодательно закреплённые четкие схемы рефинансирования кредитов, сильная государственная политика, направленная на снижение банковских рисков и расходов населения.

Наиболее серьезные проблемы развития ипотеки:

- низкая платежеспособность населения и высокая доля недекларируемых доходов;
- отсутствие долгосрочных и недорогих ресурсов на местном рынке капиталов;
- неэффективные судебные процедуры обращения взыскания и реализации имущества, заложенного по договору ипотеки;
- низкая мотивация банков развивать ипотечное кредитование вследствие больших трудозатрат и рисков невозврата;

<sup>1</sup> Систематизировано по данным “Банковского обзора”, “Банковского вестника”, “Бюллетеня НБКР” за 2013–2014 гг.

- недостаточно развитая инфраструктура рынка: отсутствие кредитных бюро, квалифицированных оценщиков, риэлторов и т. д.;
- недостаточное развитие фондового рынка;
- существующий дефицит доступного жилья и т. д.

Следует отметить, что становлению системы долгосрочного ипотечного кредитования препятствует также отсутствие системы публичной (гласной) регистрации актов, связанных с недвижимой собственностью, неразвитость института оценки стоимости недвижимости и системы страхования как объектов недвижимости, так и сделок, связанных с ней.

Однако, несмотря на все трудности, проблема становления рынка ипотечного кредитования выходит за рамки экономической задачи. Она в значительной степени является общегосударственной стратегией и определяет направление развития общества на многие годы вперед.

Именно поэтому особую актуальность в сложившейся ситуации приобретает развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования посредством государственной политики, направленное на создание стартовых условий функционирования новой области рыночных отношений в части совершенствования нормативно-правовой базы, институционализации системы, определения политики рефинансирования ипотечных кредитов.

В целом формирование и развитие системы ипотечного кредитования жилья напрямую зависит от сбалансированной и экономически обоснованной политики государства, направленной на поддержку этой системы. Только от государства зависит, будут ли созданы необходимые экономические и организационные предпосылки эффективного функционирования системы ипотечного кредитования жилья, являющегося одним из наиболее перспективных механизмов оживления экономики страны и решения насущных социальных задач.

#### *Литература*

1. Дифференциация доходов населения КР 2013–2014 гг. URL: <http://www.akchabar.kg>
2. Urban Indicators Guidelines // UN Human Settlements Programme. August. 2004.
3. Аналитический отчет по обеспеченности и доступности жилья // URL: <http://www.newsmoney.net/news/index.php>.