

УДК 336.77:332 (575.2)

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

С.М. Рустембекова

Исследуется современное состояние рынка ипотечного кредитования, проанализирован банковский сектор с точки зрения активности на рынке ипотечного кредитования, изучены условия банковского кредитования и выявлены причины, сдерживающие его развитие.

Ключевые слова: ипотека; ипотечное кредитование; процентная ставка; банковская система ипотечного кредитования; механизм ипотечного кредитования.

THE MARKET OF MORTGAGE LENDING IN CONDITIONS OF THE KYRGYZ REPUBLIC

S.M. Rustembekova

The work regards the current state of the market of mortgage lending, the banking sector, from the point of view of activity in the market of mortgage lending is analysed, conditions of bank crediting are studied and the reasons constraining its development are established.

Keywords: mortgage; mortgage lending; interest rate; bank system of mortgage lending; mechanism mortgage lending.

Состояние ипотечного кредитования в современных условиях хозяйствования требует изучения как с точки зрения теоретико-методологического осмысления, так и анализа действующей практики.

Согласно статистической информации НБ КР, на конец 2014 г. по банковской системе КР доля ипотечных кредитов по кредитному портфелю составила 10,6 %. Рост по сравнению с прошлым периодом составил 0,3 %. Динамика относительно положительная, при этом ввод в действие жилых

домов в городских поселениях производится в основном за счет собственных средств, в то время как в сельских поселениях – за счет заимствованных средств в виде банковских кредитов.

Как представлено на рисунке 1, в городских поселениях за счет кредитных средств введено в строй меньше, чем в сельских поселениях. За пять лет в сельских поселениях почти все жилье было введено за счет кредитных средств. В городе – чуть больше половины.

Анализ показывает, что за 2014 г. объем выданных ипотечных кредитов и кредитов на финансирование строительства со стороны коммерческих банков вырос на 24,9 и 58,4 % соответственно по сравнению с 2013 г. и сложился в объеме 7,6 млрд сомов (рисунок 2).

По состоянию на конец 2014 г. совокупный объем кредитов на ипотеку и строительство вырос на 52,5 % по сравнению с 2013 г. и составил 13,2 млрд сомов, или 16,8 % от совокупного кредитного портфеля коммерческих банков (рисунок 3).

По итогам 2014 г. доля совокупного объема проблемных ипотечных кредитов и кредитов на строительство в общем объеме классифицированных кредитов снизилась на 1,2 процентных пункта по сравнению с 2013 г. и составила 23,4 %, или 821,5 млн сомов.

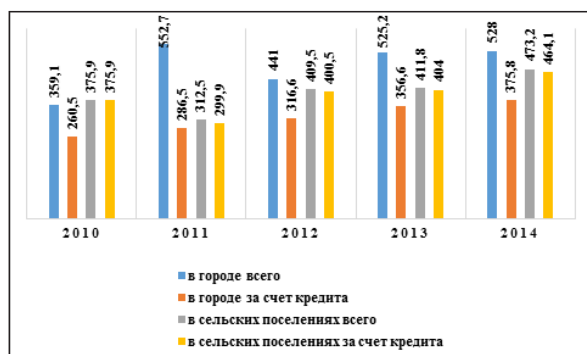


Рисунок 1 – Ввод в действие объектов жилой недвижимости за счет собственных средств и за счет кредита 2010–2014 гг. [1]



Рисунок 2 – Объемы выданных кредитов на строительство и ипотеку [1]



Рисунок 3 – Совокупная доля кредитов на ипотеку и строительство в кредитном портфеле коммерческих банков [1]

В целом тенденции развития ипотечного кредитования положительные. В частности, согласно данным НБКР, доля ипотечных кредитов в совокупном портфеле кредитов физических лиц в 2014 г. увеличилась с 32,3 до 34 %. Сумма выданных ипотечных кредитов физическим лицам за 2014 г. выросла на 50,5 %.

В общем объеме ипотечных кредитов на долю валютной ипотеки приходится 75,2 %. Средневзвешенная процентная ставка в национальной валюте на начало 2015 г. 19,69 %.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам складываются под влиянием спроса и предложения на рынке кредитных ресурсов и составили 19,2 и 18,4 % в национальной и иностранной валютах соответственно.

Общее количество кредитов по состоянию на конец декабря достигло 7 715. С начала 2014 г. оно увеличилось на 1 049. Увеличение числа заемщиков связано с растущим спросом и доступностью услуг.

Ипотеку предоставляют 11 из 24 коммерческих банков. По банковской системе доля ипотечных кредитов на конец прошлого года составила 10,6 %, увеличившись по сравнению с предыдущим периодом на 0,3 %. Наибольшая сумма выданных ипотечных кредитов отмечается в Бишкеке – 5 млрд 639,5 млн сомов.

Стоимость однокомнатной квартиры 24 тыс. долл., ипотека дается под 15–17 %, максимальный срок – 10 лет, выплата составляет 250 долл. Итого необходимо выплачивать ежемесячно 250 долл. Чтобы купить однокомнатную квартиру, необходимо иметь минимальную заработную плату в размере 27 тыс. сомов, или 450 долл.

Средняя заработная плата в Кыргызстане составляет 12,5 тыс. сомов, или 203 долл., прожиточный минимум – 5 700 сомов, или 92 долл., в результате остается лишь 111 долл.

Как поясняют специалисты Нацбанка, условия кредита в каждом банке индивидуальны. Общие характеристики следующие: выдача кредитов производится как в сомах, так и в иностранной валюте (доллары, евро); срок кредитования, как правило, в пределах от пяти до 15 лет. Основные требования к заемщикам: залоговым обеспечением выступают приобретаемое имущество, достаточный уровень дохода. Условия их погашения в большинстве случаев стандартные, также они могут быть индивидуальными в случае согласия банка.

В настоящее время, согласно статистике, объем финансирования в среднем составляет от 5 тыс. долл. США (или эквивалент в сомах) и выше. Предел определяется доходом клиента, залоговым обеспечением, ограничением банка и другими критериями.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам складываются под влиянием спроса и предложения на рынке кредитных ресурсов и составили 19,2 и 18,4 % в национальной и иностранной валютах соответственно.

В таблице 1 представлены основные условия предоставления ипотечных кредитов в различных банках. Информация была получена с официальных сайтов, а также благодаря консультациям специалистов указанных банков. Ряд крупнейших банков

Таблица 1 – Данные об условиях ипотечного кредитования в некоторых коммерческих банках КР [2]

Банк	Минимальный вклад заемщика	Сумма	Процентная ставка	Срок кредита	Дополнения
КІСВ	Не менее 40 % стоимости	От 5 000 до 150 000 долл.	В долл. – 16 %; в сомах – 19,5 %	От 3 до 10 лет	Временно приостановлена выдача ипотеки
Оптима Банк	Не менее 30 % стоимости		В долл. – от 21 %; в сомах – от 25 %	До 7 лет	Временно приостановлена выдача ипотеки
Демир Банк	Не менее 30 % стоимости	От 5 000 долл.	В долл. – от 19 %; в сомах – от 25 %	До 5 лет	Выдается только в сомах
РСК Банк	Не менее 40 % стоимости	От 5 000 долл. до 500 000 сом.	В долл. – от 19 %; в сомах – от 31 %	До 5 лет (долл.); до 3 лет (сом.)	Выдают потребительский кредит на покупку недвижимости (не ипотека)
Бай Тушум	Не менее 30 % стоимости	До 5 000 000 сом.	В долл. – от 17–19 %; в сомах – от 32 %	До 7 лет	В сомах кредиты до 500 000; суммы крупнее – в долларах
Банк Бакай	Не менее 40 % стоимости	До 10 000 000 сом.	В долл. – от 21 %; в сомах – от 28 %	До 10 лет	Процент зависит от суммы кредита
Халык Банк	Не менее 40 % стоимости	От 10 000 сом.	В долл. – от 17 %; в сомах – от 19 %	До 10 лет	Выдают только в долларах
Толубай Банк	Не менее 40 % стоимости	От 10 000 сом.	В долл. – от 21 %	От 5 до 7 лет	Выдают только в долларах
Финанс Кредит Банк	Не менее 20 % стоимости	От 1 000 долл.	24 %	До 5 лет	Временно приостановлена выдача ипотеки
Кыргыз Кредит Банк	Не менее 40 % стоимости		В долл. – от 18–19 %; в сомах – от 20–25 %	До 5 лет	Временно приостановлена выдача ипотеки
ЭкоИсламикБанк	Не менее 30 % стоимости		В долл. – от 20–21 %	До 5 лет	Нет фиксированных ставок, есть наценка банка

Кыргызстана в настоящее время либо временно приостановили выдачу ипотеки (КІСВ, “Оптима Банк”, “ФинансКредитБанк”, “КыргызКредитБанк”), либо выдают ее только в сомах (“Демир Банк”).

Банкиры считают это вполне обоснованным решением, которое связано с резким ростом курса доллара. Большинство заемщиков получают основной доход в сомах. При получении кредита в банке они не учитывают валютные риски и оценивают свою платежеспособность только в текущее время. Из-за роста курса доллара многие заемщики оказываются не в состоянии погасить свою задолженность. Поэтому, чтобы не создавать подобных ситуаций, не ухудшать свой кредитный портфель и избежать большого числа проблемных кредитов, некоторые банки приостановили выдачу ипотеки в долларах.

Таким образом, в сложившихся условиях нестабильности курса доллара многие коммерческие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов, а действующие долларовые кредиты предполагают конвертировать в сомовые. Так, постановлени-

ем правительства от 27 января 2016 г. с 1 февраля началась работа по переводу более 2 800 ипотечных кредитов в сомовые. Примерная сумма конвертации – более 3 млрд сомов. Это, как считают аналитики, приведет однозначно к установлению стабильности на рынке ипотечного кредитования и как сопутствующий положительный эффект – к укреплению национальной валюты.

Таким образом, рынок ипотечного кредитования в Кыргызской Республике проходит стадию своего становления, расширяется его институциональная, нормативно-правовая база, и, на наш взгляд, все это способствует повышению деловой активности на рынке ипотечного кредитования как со стороны физических лиц, так и со стороны предпринимателей, приобретающих коммерческую недвижимость.

Литература

1. Официальный сайт НБ КР // URL: www.nbkr.kg
2. Информационный портал // URL: www.akchabar.kg