

КАРАБЕКОВА А. К., ТОКТОГУЛОВА А. Н.

КНУ им.Ж.Баласагына, Бишкек

Karabekova A.K., Toktogulova A.N.

J.Balasagyn KNU, Bishkek

toktogulova aliya.94@mail.ru

maadan@mail.ru

ОСНОВНЫЕ ПОЗИЦИИ И ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

**Кыргыз Республикасынын турак жай ипотекалык
насыялоонун моделдеринин негизги орду жана көйгөйлүү
маселелери**

**The main positions and problems of mortgage housing lending
in the Kyrgyz Republic**

***Аннотация:** в статье исследуются модели ипотечного жилищного кредитования в Кыргызстане, их успешные и проблемные позиции; определяется степень участия коммерческих банков республики в кредитовании населения, а также рассматриваются некоторые достоинства и недостатки Государственной программы «Доступное жилье 2015-2020». Показан ряд критериев для граждан для их участия в программе кредитования.*

***Аннотация:** макалада Кыргызстандагы ипотекалык насыялоонун моделинин негизги орду жана көйгөйлүү маселелери изилденет, ошондой эле кредиттик программага катышкан жарандар үчүн бир катар критерийлер көрсөтүлгөн, «Жеткиликтүү турак-жай 2015-2020» мамлекеттик программанын артыкчылыктары жана айрым кемчиликтери талкууланат.*

***Annotation:** The article examines the model of mortgage lending in Kyrgyzstan, their successful and problem positions; determined by the degree of participation of commercial banks in lending to the population of the republic, and also discusses some of the advantages and disadvantages of the State program "Affordable Housing 2015-2020" shows a series of criteria for the citizens for their participation in the loan program.*

***Ключевые слова:** ипотечное жилищное кредитование; коммерческие банки; рынок недвижимости; модели ипотечного жилищного кредитования.*

***Негизги создор:** турак жай ипотекалык насыя; коммерциялык банкы; кыймылсыз мүлк рыногу; турак жай ипотекалык насыянын моделдери.*

***Keywords:** housing loans; commercial banks; the percentage of the borrower; real estate market; model of mortgage lending.*

Перед рассмотрением успешных позиций и проблемных зон основных моделей ипотечного жилищного кредитования в Кыргызстане необходимо дать объяснение самому термину «ипотечное кредитование».

Ипотечное кредитование – это кредит, оформленный под залог недвижимого имущества. Ипотечное кредитование представляет собой заем, главной особенностью которого можно назвать закладывание под залог недвижимого имущества, принадлежащего должнику[1]. По условиям ипотечного кредита, если кредитополучатель не сможет вернуть в оговоренные договором сроки определенную денежную сумму, кредитор сможет на законных основаниях реализовать заложенное имущество, чтобы выручить финансы, направленные на погашение имеющейся задолженности.

В Кыргызской Республике ипотеку предоставляют, в основном, коммерческие банки. Из действующих на декабрь 2016г. 25 коммерческих банков лишь 8 осуществляют ипотечные программы кредитования, поэтому конкуренции в ипотеке между банками не наблюдается.

Рассмотрим более подробно основные позиции и проблемы моделей ипотечного жилищного кредитования в Кыргызстане.

На декабрь 2016г. можно выделить 2 модели ипотечного кредитования в Кыргызстане:

- 1 – ипотечное кредитование через коммерческие банки;
- 2 - ипотечное кредитование по Государственной программе «Доступное жилье 2015-2020».

Последовательно рассмотрим основные позиции и проблемы данных моделей и сделаем соответствующие выводы.

Основные позиции модели №1 – «Ипотечное жилищное кредитование через коммерческие банки»:

1. Достаточно быстрое решение проблемы гражданина с жильем.

Так, гражданину Кыргызстана и его семье требуется жилое помещение, например, в городе Бишкек. Собственного жилья у семьи нет. При наличии в распоряжении семьи определенной денежной суммы, достаточной для покрытия первоначального взноса за приобретаемую недвижимость, семья имеет возможность обращения в коммерческий банк с заявкой на открытие ипотечного кредита. Собрав и предоставив банку перечень необходимых документов для оценки и анализа, подавший заявку от семьи ее член обязан представить подтверждение текущего размера доходов, чтобы банк определил потенциальную платежеспособность.

Кредитный комитет банка рассматривает снова все предоставленные клиентом документы, заключение кредитного специалиста и принимает решение о выдаче или отказе в выдаче ипотечного кредита.

2. Относительная свобода выбора единицы недвижимости самим заемщиком.

У каждого коммерческого банка имеются собственные внутренние документы, которые можно назвать нормативными, по критериям которых сотрудники банка судят о потенциальной ликвидности недвижимости. Банки в своих внутренних нормативах устанавливают определенные города в Кыргызстане и даже определенные районы в этих городах для выбора заемщиком недвижимости именно в их пределах. Вполне возможен отказ банка выдать ипотечный кредит, если желаемая заемщиком недвижимость расположена вне границ районов, определенных этими нормативами.

3. Достаточная степень юридической надежности приобретения недвижимости.

Ни для кого не секрет, что на рынке недвижимости в Кыргызстане встречаются мошеннические действия, и известно достаточно много преступлений, совершенных в сфере имущественных прав, касающихся недвижимости.

В коммерческих банках в профильных отделах работают профессиональные юристы, которые осуществляют профессиональную проверку всех документов как подающего кредитную заявку потенциального заемщика, так и документов лица, продающего недвижимость, у которого заемщик желает ее приобрести через кредит банка.

По этой причине существует высокая вероятность, что мошеннические действия не смогут быть осуществлены, и все подозрительные продавцы будут отсеяны, а заемщики извещены об этом надлежащим образом. Это положительная сторона ипотечного кредита.

Наверное, на этом и завершаются все успешные стороны ипотечного кредитования через коммерческие банки в Кыргызстане, теперь рассмотрим проблемные зоны.

Проблемные зоны модели №1 – «Ипотечное жилищное кредитование через коммерческие банки»:

1. Высокие процентные ставки по ипотечным кредитам.

Процентная ставка варьируется от 13 до 22% годовых в долларах США и с 17 по 26% годовых в кыргызских сомах. Самым существенным недостатком является так называемая —переплата|| за квартиру, которая может достигать 50 % и более.

2. Необходимость внесения значительного первоначального взноса (30-40%).

Одним из основных требований коммерческих банков Кыргызстана является внесение не менее 30–40 % от стоимости приобретаемой недвижимости, что часто является просто неподъемным для многих потенциальных заемщиков.

3. Малый срок кредитования.

В Кыргызстане кредиты даются в среднем на 3-5 лет, хотя максимально возможный срок

определяется в 7-15 лет. Что, естественно, очень немного для такого большого дела, как приобретение устраивающей потребности семьи недвижимости. Поэтому и % высокие.

Кредиты выдаются как в иностранной валюте, так и в национальной валюте, с предпочтением национальной, так как курс доллара по отношению к сому очень изменчив и бывают периоды его резкого удорожания.

4. Возрастные ограничения для заемщиков.

Необходимо отметить, что коммерческими банками также выдвигаются возрастные ограничения, которые могут стать существенным препятствием для желающих оформить ипотечный кредит. Минимальная возрастная планка в большинстве ипотечных банков составляет 21 год. Но по факту банки предпочитают выдавать кредиты заемщикам старше 25 лет. Это связано с тем, что в таком возрасте человек, как правило, уже имеет трудовой стаж и определенные денежные накопления для оплаты первоначального взноса и расходов по ипотечному кредиту. Максимальная возрастная планка, которая в среднем находится в диапазоне 55–65 лет, вызывает также много проблем при оформлении ипотечного кредита. Приближение пенсионного возраста заемщиков в большинстве случаев станет непреодолимым барьером для получения ипотеки.

5. Определение кредитором реальной платежеспособности заемщика.

Существенной проблемой является определение кредитором реальной платежеспособности заемщика. Большая часть населения Кыргызстана является малообеспеченной, она автоматически исключается из числа потенциальных клиентов, желающих воспользоваться данной услугой банка. Согласно данным Национального статистического комитета КР, менее 10 % официально трудоустроенных граждан располагают средствами, позволяющими ежемесячно погашать долг по ипотеке. Как правило, это работники финансовой сферы.

6. Отсутствие профессиональной подготовки кадров по проблемам ипотеки – важная проблема, заслуживающая внимания. В Кыргызстане отсутствует целенаправленная, системная работа по подготовке кадров для обслуживания ипотечных кредитов. Их функции выполняют различные сотрудники банковских предприятий, в каждом банке существует своя автономная система подготовки кадров, но уровень качества такой подготовки оставляет желать лучшего.

Модель №2: Ипотечное жилищное кредитование по Государственной программе- «Доступное жилье 2015-2020»

Ипотечное жилищное кредитование по Государственной программе- «Доступное жилье 2015-2020», является льготной программой с многочисленными преимуществами для заемщиков. Эта программа направлена на решение проблем по обеспечению жильем государственных служащих. 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|| (ГИК). Согласно Постановлению Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 г. была утверждена Программа Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015 – 2020».

Основные положительные позиции модели №2 – «Ипотека по Государственной программе- «Доступное жилье 2015-2020»:

1. Возможность приобрести собственное жилье, будучи государственным служащим с достаточно низкой заработной платой.

Граждане Кыргызстана, являясь государственными служащим с достаточно низкой заработной платой, зачастую нуждаются в собственном жилье, но не имеют финансовых возможностей по его приобретению. Государственная программа «Доступное жилье 2015-2020», являясь льготной программой, позволяет государственному служащему с трудовым стажем от 1 календарного года и выше подать заявку на получение ипотечного кредита.

2. Достаточно низкие процентные кредитные ставки – 10% и 12%.

Процентные ставки по ипотечному кредиту по Государственной программе «Доступное жилье 2015-2020» гораздо ниже, чем в коммерческих банках Кыргызстана. Так при внесении предварительного взноса за приобретаемую недвижимость в размере 10% от ее стоимости годовая ставка по ипотечному кредиту составит всего 12% годовых. При этом валютой выдачи кредитов является строго кыргызский сом. А при внесении 30% предварительного взноса за приобретаемую недвижимость годовая ставка по ипотечному кредиту составит только 10% годовых. Это беспрецедентно низкая процентная ставка по любому виду кредитов в Кыргызстане.

3. Достаточно малый размер первоначального взноса в сравнении с коммерческими банками – 10%

Как уже описывалось выше, размер первоначального взноса в сравнении с коммерческими банками страны очень низкий. Так,

достаточно иметь всего 10% от стоимости приобретаемой недвижимости и получить ипотечный кредит. Если же у заемщика имеется 30% от стоимости приобретаемой недвижимости, то условия кредитования будут еще более льготными.

Это очень значительное преимущество для малообеспеченных государственных служащих.

Тем более, что они имеют право посредством ипотечного кредита приобретать не только квартиры и дома, но также и земельные участки по всей территории Кыргызстана.

4. Относительно длительный срок кредитования в КР – 15 лет.

Очень значительным преимуществом является также относительно длительный срок кредитования в КР – 15 лет, чего нет в коммерческих банках. Отдельные коммерческие банки в периоды относительной экономической стабильности осуществляли выдачу ипотечных кредитов максимально до 15 лет. При этом у заемщика должен был быть целый перечень условий: наличие 40%-го взноса, не менее 2-х поручителей, залог в данном банке уже имеющегося у заемщика имущества. Такие условия были, например, в КИСВ банке.

5. Выдача кредита в национальной валюте, что исключает курсовые валютные разницы.

Считаем, что большим преимуществом ипотечного кредита по программе ГИК является получение кредита в национальной валюте – кыргызских сомах. Таким образом заемщик избавляется от зависимости от скачкообразных изменений курсов иностранной валюты, прежде всего, доллара США.

6. Достаточно крупный размер ипотечного кредита – до 3-х миллионов сомов.

Критики могут подумать, что льготные условия ипотечного кредита по программе ГИК, которые выгодно по всем критериям отличаются от коммерческих банков, имеют недостаток малого размера самого кредита. Однако это не так. Разработаны государственные нормативы, которые включены в условия кредитования по Государственной Программе ГИК, согласно которым максимально возможный размер ипотечного кредита, выдаваемый на руки, составляет 3 миллиона сомов. При это следует учитывать, что это только размер кредита, выдаваемый банком по программе ГИК, а ведь имеется еще и сумма первоначального взноса на руках у заемщика, от 10% до 30% суммы покупки, поэтому совокупная возможная сумма покупки может составить 3,9 млн сом. Это значительная сумма денег, позволяющая приобрести жилье эконом-класса в любом регионе Кыргызстана, включая центральную часть города Бишкек. Соответственно, это очень эффективный инструмент в данной модели ипотеки в КР.

7. Свобода выбора заемщиком варианта недвижимости или земельного участка.

Большим несомненным преимуществом ипотечного кредитования по Государственной программе «Доступное жилье 2015-2020» является возможность свободного выбора заемщиком варианта недвижимости или земельного участка в любом регионе Кыргызстана. То есть объектом покупки не обязательно должна быть квартира в Бишкеке, это может быть и земельный участок в селе Нарынской области, в местности, где вообще не выдают ипотечных кредитов коммерческие банки страны.

Проблемные зоны модели №2 – «Ипотека по Государственной программе «Доступное жилье 2015-2020»:

1. Необходимость быть работником социальной сферы, или военнослужащим, или государственным и муниципальным служащим, чтобы участвовать в данной Программе.

Так как Государственная программа «Доступное жилье 2015-2020» рассчитана на содействие обеспечению жильем различных групп и категорий государственных служащих, то обязательным условием участия в Программе является требование быть именно государственным служащим. Сложно отнести это требование к проблемным зонам, это обязательное условие, скорее всего, как ограничение.

2. Необходимо иметь минимальный стаж не менее 1 календарного года в качестве государственного служащего, чтобы участвовать в Программе.

Минимальный стаж в количестве не менее 1 календарного года в качестве государственного служащего- это обязательное условие для ипотечного кредитования по Государственной программе «Доступное жилье 2015-2020». Как и в первом случае, это сложно отнести к проблемным зонам, это обязательное условие, скорее всего, как ограничение участия в ипотеке.

3. Необходимо предоставить справки из Государственного регистра КР о том, что заявитель не имеет собственного недвижимого имущества на территории всего Кыргызстана, а также справку о том, что заявитель в последние 3 года, предшествующие моменту подачи заявки, не совершал каких-либо сделок с недвижимым имуществом.

4. Необходимость привлечения средств государственного бюджета для реализации «Ипотека по Государственной программе - «Доступное жилье 2015-2020».

Это наиболее проблематичная часть реализации Государственной программы, так как для льготного финансирования государство находится пока только в поиске денег частных инвесторов, и поэтому ему необходимо тратить собственные средства и ресурсы. Учитывая,

что исторически государственный бюджет является дефицитным (расходы превышают доходы), и дотационным (страна все время берет кредиты, чтобы не стать финансовым банкротом), - это серьезная проблема. Необходим поиск достаточных по объемам ресурсов как финансовых, так и прочих средств, чтобы развивать в полной мере государственную ипотеку в КР.

При этом появление Государственной программы «Доступное жилье 2015-2020» стало вынужденной и даже запоздалой мерой государственного реагирования на ситуацию. В данное время программа охватывает только государственных служащих, и число желающих и имеющих право получить такие льготные кредиты на декабрь месяц 2016г. уже составило более 2000 граждан. Однако преимущества программы налицо. Она выгоднее и надежнее, нежели предложение ипотечного кредитования в любом коммерческом банке Кыргызстана. Она грамотно разработана и продумана.

Литература

1. Ольшанский А.И. Банковское кредитование. –М., Перспектива, 2015.
2. Касьяненко Т.Г., Бузова И.А. Ипотечно-инвестиционный анализ при ипотечном кредитовании: Учебное пособие. –СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2015.
3. Кессельман Г.М. Ипотечное жилищное кредитование: состояние и перспективы.: Финансы и кредит.- 2009.
4. Минц В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России// Банковское дело. – 2002. - № 6. – С. 30-34.
5. Нугаев Р.А. Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития // Деньги и кредит. - 2004. - N 10. - С.24-29.
6. [Электронный ресурс] URL: <http://www.gik.kg> - официальный сайт Государственной Ипотечной Компании КР.
7. [Электронный ресурс] URL: <http://www.nbkr.kg>- официальный сайт Национального Банка Кыргызской Республики.

