

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА ИПОТЕКАЛЫК НАСЫЯЛОО
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
MORTGAGE LENDING IN THE KYRGYZ REPUBLIC

*Арынбаев Ж.Т. к.э.н., доцент
Асанова Н.А. ст. преподаватель
Токтомамбетова Б.Д. преп.*

***Аннотация:** Ипотечное кредитование является не только способом улучшения жилищных условий жизни населения, но и оказывает большое влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Поэтому роль данной статьи актуален.*

***Аннотация:** Ипотекалык насыялоо калктын жашоо шартын жакшыртуунун ыкмасы болуп саналбастан, жалпы эле өлкөдөгү экономикалык кырдаалга чоң таасирин тийгизет. Ошондуктан, бул макаланын ролу актуалдуу.*

***Abstract:** Mortgage lending is not only a way to improve the living conditions of the population, but also has a great impact on the economic situation in the country as a whole. Therefore, the role of this article is relevant.*

***Ачкыч сөздөр:** ипотека, насыя, коммерциялык банктар, Мамлекеттик ипотекалык компания, турак-жай, насыялоо ресурстарынын булактары.*

***Ключевые слова:** ипотека, кредит, коммерческие банки, Государственная ипотечная компания, жилье, источники кредитных ресурсов.*

***Key words:** Mortgage, loan, commercial banks, State Mortgage Company, housing, sources of credit resources.*

Кредитная система, выполняя функцию финансового посредника, играет исключительно важную роль в экономике Кыргызской Республики. Она мобилизует и превращает в активно действующий капитал временно свободные денежные средства населения и хозяйствующих субъектов. Через нее проходит огромный объем денежных расчетов и платежей предприятий, организаций и населения; осуществляются различные кредитные, расчетные, депозитные, инвестиционные и иные операции.

Являясь одной из необходимых условий для нормального функционирования национальной экономики, кредитная система должна постоянно совершенствоваться в целях укрепления и обеспечения собственной устойчивости. Совершенствование кредитной системы путем ее реформирования является одной из ключевых задач, стоящих на сегодняшний день перед обществом, так как от выполнения данной задачи зависит решение главной проблемы - подъема национальной экономики. Успешное реформирование кредитной системы немыслимо без изучения теоретических и практических основ ее организации

В Кыргызской Республике функционирует кредитная система, состоящей из Национального банка Кыргызской Республики, коммерческих банков и многочисленных небанковских финансово-кредитных институтов. В ходе долгих процессов реформирования уже к середине 90-х годов XX века были созданы соответствующая законодательная база, цели, задачи, функции, в соответствии с которыми осуществляло свою деятельность каждое звено кредитной системы. К тому времени впервые в кредитной системе сложилась совершенно новая форма регулирования деятельности финансово-кредитных институтов - регулирование путем установления экономических нормативов.

Важным событием в развитии кредитной системы стало принятие закона Кыргызской Республики "О Национальном банке Кыргызской Республики, банках и банковской деятельности" от 16 декабря 2016 года №207, в соответствии с которым НБКР была отведена роль координирующего органа, регулирующего, посредством проведения денежно-кредитной политики и надзорных функций, деятельность финансово-кредитных институтов. Использование Банком Кыргызстана таких инструментов денежно-кредитной политики, как учетной политики, операций на открытом рынке, установления минимальных резервных

требований и рефинансирования коммерческих банков позволяет обеспечивать на должном уровне эффективное, безопасное и надежное функционирование банковской системы.

Коммерческие банки Кыргызской Республики, пройдя сложный и долгий путь развития, к настоящему времени превратились в основу кредитной системы, способных влиять на развитие национальной экономики. Обеспечивая функционирование коммерческого оборота товаров и услуг, выполняя роль финансовых посредников, коммерческие банки заняли центральное место в системе кредитования предприятий, населения и государства.

Целью деятельности Национального банка является достижение и поддержание стабильности цен посредством проведения взвешенной денежно-кредитной политики, определяемой исходя из текущих экономических условий и прогнозов экономического развития. За 2019 год инфляция составила 3,1 процента в годовом выражении, не превысив установленного на уровне 5-7 процентов целевого ориентира Национального банка.

Национальный банк в целях сглаживания резких колебаний обменного курса проводил валютные интервенции. Обменный курс сома колебался в диапазоне от 69,5117 до 69,85 сом/доллар США. Общий объем валютных операций НБКР увеличился с 9811,7 млн. сомов в 2017 до 10020 млн. сомов в 2019 году или прирост составил 2,1%.

Учетная ставка Национального банка сохранилась на уровне 4,25 процента, которая была снижена дважды в первой половине 2019 года (в феврале с 4,75 до 4,50 процента, в мае – до 4,25 процента).

Объем операций осуществлялся по эмиссии нот НБКР, которые имели положительную динамику роста с 84940,3 млн. сомов в 2017 году, до 133681,6 млн. сомов в 2019 году или прирост составил 57,4%. Предоставленные НБКР кредиты «овернайт» уменьшились с 13816,5 млн. сомов в 2017 году до 286,4 млн. сомов в 2019 году или сократились в 48,2 раза, что объясняется низким спросом со стороны коммерческих банков для поддержания своей краткосрочной ликвидности.

По состоянию на конец 2019 года на территории Кыргызской Республики действовало 24 коммерческих банков.

В деятельности коммерческих банков за 2017-2019 годы наблюдаются следующие тенденции:

- суммарные активы банковского сектора увеличились на 25,7 процента и составили 248988 млн. сомов против 2017 года;
- основная доля активов банков – 58,8 процента приходилась на выданные кредиты клиентам, которая увеличилась на 35,2 процентных пункта по сравнению с 2017 годом.
- объем кредитного портфеля действующих коммерческих банков на конец 2019 года составил 146438,6 млн. сомов при этом ухудшилось качество кредитного портфеля;
- капитал коммерческих банков вырос с 32229,4 млн. сомов до 42076,8 млн. сомов или прирост составил 30,6%;
- депозитная база выросла на 24,7 процента по сравнению с 2017 годом и составила 136757,3 млн. сомов.
- депозиты коммерческих банков и обязательства выросли в 1,2 раза;
- чистая прибыль банков выросла и составила 2945,5 млн. сомов, прирост составил 37,7%.

Ввиду того, что коммерческие банки должны занимать одну из ключевых ролей в подъеме национальной экономики, в настоящее время важной представляется задача – усилить уровень финансового проникновения.

По состоянию на конец 2019 года на территории Кыргызской Республики действовало 668 НФКО. Совокупные активы НФКО в 2019 году увеличились на 76,5 процента против 2017 года и составили 28376,7 млн. сомов. Объем обязательств, размещаемых НФКО в денежных средствах, краткосрочных активах и на расчетных счетах увеличились за три года на 115,2 процентных пункта, составив на конец 2019 года 12561,6 млн. сомов. Позитивная тенденция роста уставного капитала НФКУ с 4179,5 млн. сомов в 2017 году до 6291,4 млн. сомов в 2019 году или прирост составил 50,5%.

В 2019 году кредитный портфель небанковского финансово-кредитного сектора по сравнению с итогами 2017 года увеличился на 70,6 процента и составил 22483,4 млн. сомов. Самые высокие темпы роста выданных кредитов характерны для микрофинансовых организаций, которые выросли с 11733 млн. сомов в 2017 году до 21137,8 млн. сомов в 2019 году или прирост составил 80,2%.

Принятый программный документ определяет основные направления развития сектора микрофинансирования (ОНРСМ) на 2018-2021 гг. – это обеспечение благоприятной экономической, законодательной и регулятивной среды для институционального развития жизнеспособного, устойчивого и социально ответственного сектора микрофинансирования как важнейшего инструмента финансирования развития малого бизнеса и частного предпринимательства, повышения занятости и благосостояния населения.

Исследуя современные тенденции развития финансово-кредитных институтов, можно выделить следующие ключевые направления дальнейшего укрепления кредитной системы Кыргызской Республики, то есть внести следующие предложения:

- увеличение кредитного потенциала коммерческих банков за счет роста депозитной базы. Реализация мер по расширению депозитной базы коммерческих банков, в свою очередь, должна быть достигнута путем качественного улучшения структуры привлекаемых ресурсов; внедрения новых видов банковских услуг, проведения эффективной процентной политики по депозитам и эффективного использования системы защиты депозитов;

- развитие кредитной деятельности финансово-кредитных институтов путем реализации программы, направленной на активизацию кредитования реального сектора. Посредством проведения таких мер, как создания стимулов и предоставления определенных льгот банкам и небанковским кредитным учреждениям, эффективно кредитующим предприятия реального сектора.

- усиление деятельности кредитного информационно-консультационного центра по сбору сведений о негативных заемщиках;

- расширения практики предоставления крупных кредитов путем создания банковских консорциумов;

- формирования условий для вовлечения в сферу микрофинансирования на долгосрочной основе денежных средств физических лиц в форме депозитов и сберегательных паев;

- расширить практику предоставления микрокредитов населению, проживающих в отдаленных районах республики с целью оказания им помощи для удовлетворения их насущных потребностей.

Широкое использование кредита является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства. Но кредитование невозможно без серьезного обеспечения интересов кредитора. Одним из инструментов защиты интересов кредиторов посредством использования залога недвижимости явилась ипотека.

Ипотечное кредитование является неотъемлемым элементом рыночной экономики. Отражая закономерности развития мирового банковского хозяйства, оно является одним из приоритетных инструментов развития бизнеса.

Создание системы ипотечного кредитования позволит сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; обеспечит взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банков, финансовых, строительных компаний и предприятий строительной индустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. В результате резкого сокращения финансирования жилья со стороны государства, низкого платежеспособного спроса на жилье со стороны населения, а также отсутствия кредитных механизмов строительства и приобретения жилья, объемы жилищного строительства резко сократились, что привело к заметному ухудшению положения в строительном секторе, убыточности многих

строительных предприятий. Рынок жилья оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным приобретение жилья населением в массовом порядке. Основная часть населения оказалась не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления. Одним из путей решения этой проблемы является ипотечное жилищное кредитование. Будучи обеспечено реальной собственностью граждан на недвижимость, оно могло бы дать приток денежных средств на рынок жилья, оживить строительство с сопряженными с ним сферы промышленности, сохранить и расширить рабочие места, повысить доходы населения бюджетов всех уровней. Поэтому необходимо использовать те реальные условия и возможности, которыми располагают сегодня регионы, чтобы создать необходимые предпосылки для подъема массового строительства жилья с использованием рыночных и государственных механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры. Государство же выполняет вспомогательную функцию через установление общих правил, обеспечивающих эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом использует бюджетные средства для привлечения дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и оказания содействия гражданам в приобретении жилья.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

В результате интереса к ипотечному учреждению в целом произошло увеличение количества ипотечных сделок и общего объема выданных ипотечных кредитов в совокупном выражении, что обусловлено тем, что в Кыргызстане практически созданы все основные условия для его развития.

В настоящее время в Кыргызстане сформировался первичный ипотечный рынок, на котором заемщик взаимодействует непосредственно, предоставляющий в обеспечение возврата кредита (займа) принадлежащий ему объект недвижимости, а кредитор выдает заемщику кредит (ссуду) под залог этого имущества.

Жилищный вопрос остается одним из самых насущных и актуальных. Для его решения многие эксперты давно предлагают государству сделать ставку на ипотечное кредитование. Оно позволяет населению, не имея достаточных средств для покупки жилья, но обладая стабильным доходом и накоплениями, решать проблему с жильем.

Несмотря на значительное наличие правовой базы в Кыргызской Республике, многие проблемы ипотечного кредитования до сих пор остаются нерешенными, особенно в сфере жилищного кредитования.

Это, прежде всего, реформирование источников финансирования жилищного сектора, отсутствие общественных финансов на жилищное строительство в достаточных объемах, которое повлекло сокращение строительных заказов, а соответственно и ввод жилья.

В переходный период истории страны 1990-е годы из-за резкого снижения Государственного финансирования резко упали масштабы возведения крупных объектов, что в целом негативно отразилось на состоянии инфраструктуры страны. Возрождение крупно-объектного строительства началось лишь в середине 2000-х годов.

Государственная программа жилищного строительства до 2010 года, предусматривающая за десять лет построить 17,6 млн. кв.м жилья. На реализацию программы требовалось 197,9

млрд. сомов, в том числе 11,8 млрд. сомов бюджетных средств. В период с 2001-2010 гг. за счет Государства было построено 9,2 тыс. кв.м жилья, что было в три раза меньше запланированного. В итоге объем ввода жилья за счет государственных средств, вместо 6 % от общего объема ввода жилья, фактически составил всего 0,8 %.

В Национальной программе жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы, предусматривалось строительство 4,1 млн. кв.м жилья в регионах республики. Однако в результате вместо запланированного в 2008-2010 годах в регионах республики было построено около 65 тыс. кв.м. жилья.

В этот же период Правительство КР реализует ряд проектов, ориентированных на социально незащищенные слои населения. В 2007-2010 годах Министерством финансов (МФ) КР было построено 3 многоквартирных жилых дома на 198 квартир в микрорайоне «Джал», с привлечением финансовых ресурсов коммерческого банка ЗАО «КИСВ». По данному проекту был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческого банка, где МФ КР субсидировало 6 % из 14 % процентных ставок по ипотечным кредитам.

Зарубежный опыт показывал, что система ипотечного кредитования одновременно служит решению как социальных, так и экономических проблем, потому введение в Кыргызстане механизмов жилищного финансирования будет способствовать ее социально-экономической стабилизации. Кыргызстан, как государство, в основу своего экономического развития принял принципы рыночной экономики, которые в настоящее время преобладают во всем мире. При такой стратегии развития страны нужно было сформировать рыночную систему жилищного финансирования, которая позволила бы удовлетворить спрос населения на жилье. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, важнейшая роль в системе жилищного финансирования отводилась ипотечному жилищному кредитованию.

В 2015 году Правительство КР запустило реализацию Программы «Доступное жилье 2015-2020», с целью создания необходимой нормативно-правовой базы и институциональной инфраструктуры по внедрению рыночной системы жилищного финансирования, основанной на мировом опыте. Для обеспечения функционирования механизма ипотечного кредитования и создания условий для реализации Программы, Постановлением Правительства от 15.07.2015 года было образовано ОАО «Государственная Ипотечная Компания», единственным акционером которого является Фонд Государственного имущества при Правительстве КР.

ОАО «ГИК» являлся уполномоченным органом по реализации Программы Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» и стал осуществлять свою деятельность по 4 основным направлениям:

1. Развитие системы ипотечного кредитования.
2. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг.
3. Создание собственного жилого фонда.
4. Развитие системы контрактных жилищных сбережений (СКЖС).

По данным ГИК на 31.12.2019 г выдано более 4078 ипотечных кредитов на общую сумму более 5 млрд. сомов, в результате чего приобретено более 210 тыс. кв.м жилья и жильем обеспечены более 16 тысяч граждан КР.

Таблица 1. Кредиты предоставленные финансово-кредитным учреждениям со стороны ОАО «ГИК» (в тыс. сом)

| | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Кредиты, предоставленные комбанкам и ФКУ на рефинансирование ипотечных кредитов | 810 508 | 2 502 299 | 3 937 892 | 4 509 962 |

С осени 2018 года ГИК процентные ставки по ипотечным кредитам были снижены до 7-9% годовых, снижение до 6-8% годовых планируется в 4-квартале 2019 года, с 1 ноября 2019 года Государственной ипотечной компанией были снижены процентные ставки по вновь

выдаваемым ипотечным кредитам с 7-9% годовых до 6-8% годовых в зависимости от суммы первоначального взноса.

Следует отметить, что первые ипотечные кредиты в рамках Программы Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020» выдавались по ставкам 12-14% годовых. За четыре года деятельности при поддержке Правительства КР ОАО «ГИК» снизило ставки по ипотечным кредитам на 6 процентных пунктов.

Таблица 2. Выданные ипотечные кредиты из средств ГИК по банкам (на 31.07.2019)

| № | Банки | кол-во | Сумма | кол-во | Текущий остаток | Ср.взв ставка |
|----|-------------------------|--------|----------------|--------|-----------------|---------------|
| 1 | ОАО Айыл Банк | 1903 | 1 801 870 489. | 1906 | 1 630 660 048, | 9.11% |
| 2 | ОАО РСК Банк | 556 | 701 872 221. | 523 | 547 046 629, | 9.10% |
| 3 | ОАО КБ Кыргызстан | 606 | 781 034 513. | 693 | 679 457 770. | 9.03% |
| 4 | ЗАО Банк Компаньон | 129 | 137 214 757. | 129 | 109 729 063. | 9.23% |
| 5 | ЗАО БТА | 651 | 906 382 173. | 651 | 804 770 199, | 8.95% |
| 6 | ОАО Капитал Банк | 278 | 423 831 922. | 276 | 366 649 583. | 8.99% |
| 7 | ЗАО Банк Азии | 44 | 59 988 831. | 44 | 50 145 729. | 8.57% |
| 8 | ЗАО Демир Банк | 18 | 31 531 924. | 18 | 27 701 233. | 8.06% |
| 9 | ЗАО Бай-Тушум | 86 | 111 461 299. | 92 | 93 822 171. | 9.00% |
| 10 | ОАО "Кыргызкоммерцбанк" | 13 | 24 766 000. | 13 | 19 286 020. | 9.64% |
| 11 | ОАО "Бакай Банк" | 12 | 22 524 000. | 12 | 19 064 889. | 8.81% |
| 12 | ОАО *Чанг Ан" | 11 | 21 834 150. | 11 | 18 700 719. | 8.82% |
| 13 | ОАО "ФКБ" | 25 | 37 836 800. | 24 | 36 249 099. | 8.18% |
| | Всего: | 4 332 | 5 062 149 079. | 4 392 | 4 403 283 158. | 9.04% |

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

Проблемы привлечения ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования с полным основанием можно считать наиболее значимой для развития системы жилищного ипотечного кредитования в Кыргызстане.

Слишком "короткие" и дорогие привлеченные ресурсы сильно ограничивают возможности Кыргызских банков при ипотечном кредитовании. Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере ликвидности и банкротству.

Имеются 2 основные стратегии привлечения банками финансовых ресурсов для ипотечного кредитования:

1) ориентация на "розничные" источники кредитных ресурсов (депозиты населения и юридических лиц);

2) ориентация на "оптовые" источники кредитных ресурсов (кредитные линии кыргызских и иностранных кредитных организаций, средства институциональных инвесторов, целевые облигационные займы).

К "розничным" источникам кредитных ресурсов можно отнести также средства на "контрактных" жилищных накопительных счетах (такие счета предполагают на первом этапе накопление гражданином определенной суммы средств с условием получения ипотечного кредита в этом же банке для приобретения жилья).

Привлечение ресурсов для ипотечного кредитования из "оптовых" источников считается более предпочтительным для банков способом привлечения кредитных ресурсов. К таким источникам относятся:

- кредитные линии, открытые одним банком или консорциумом банков; средства, предоставленные институциональными инвесторами (пенсионными фондами, страховыми организациями и др.) сроком на 5-10 лет;

- средства от продажи целевых облигационных займов.

Возможны следующие модели привлечения банками, выдающими ипотечные кредиты, долгосрочных кредитных ресурсов.

Модель 1. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке.

Модель 2. Организация рефинансирования банков на вторичном рынке ипотечных кредитов через операторов этого рынка.

Модель 3. Рефинансирование банков через механизм выпуска ипотечных облигаций под залог закладных (ипотечных кредитов).

Модель 4. Заключение банком с юридическими и/или физическими лицами кредитных договоров под залог жилья с оформлением соответствующих закладных.

Модель 5. Рефинансирование ипотечных операций путем привлечения инвесторов через систему Общих фондов банковского управления (ОФБУ), являющейся одной из действующих в Кыргызстане форм осуществления коллективных инвестиций. Поскольку в состав портфеля ОФБУ могут входить организация специализированных ОФБУ, средства которых будут направлены на приобретение исключительно закладных.

В целом, можно сказать, нормативная база для функционирования системы ипотеки в Кыргызстане, создана. Накоплен некоторый прикладной опыт внедрения ипотечных программ. Однако, несмотря на немалый объем работ, проведенных в последние пять-шесть лет, заложен лишь фундамент системы ипотечного кредитования. Главное, необходимо формирование и развитие первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов.

Ипотека как форма обеспечения наиболее часто применяется в банковском кредитовании. Ипотечное кредитование жилья является одним из основных сегментов банковского бизнеса. Существует несколько подходов, определяющих ипотечное кредитование и рынок, на котором формируются спрос и предложение на ипотечные кредиты. Определение термина "ипотечное кредитование" в узком смысле подразумевает под ипотечным кредитованием разновидность потребительского кредитования, являющегося сегментом ссудного рынка. В широком смысле ипотечное кредитование рассматривается как целостный механизм, который не только позволяет совместить интересы заемщиков и кредиторов, но и включает инвесторов, риелторов, застройщиков, страховые компании и другие субъекты рынка.

Кредиты в национальной валюте выданные коммерческими банками Кыргызской Республики выросли с 67206,3 млн. сомов в 2017 году до 94977 млн. сомов в 2019 году или прирост составил 41,3%. В их составе сомовые ипотечные кредиты увеличились с 7507,5 млн. сомов до 12758,1 млн. сомов за три года увеличились на 69,9%.

Кредиты в иностранной валюте увеличились с 41118,7 млн. сомов до 51461,5 млн. сомов или выросли на 25,2%. Валютные ипотечные кредиты сократились с 2899,6 млн. сомов до 2546 млн. сомов. За 3 года их уменьшение составило 12,2%.

В структуре кредитного портфеля банковской системы Кыргызской Республики за 2017-2019 годы были отмечены две противоположные тенденции рост доли ипотечных кредитов в национальной валюте с 11,2% до 13,4%, и снижение доли ипотечных кредитов в иностранной валюте с 7,1% до 4,9%.

В 2019 году по объему выданных ипотечных кредитов на первом месте расположился г. Бишкек 9596,2 млн. сомов прирост - 44,6%; на втором месте Ош - 2158,6 млн. сомов прирост - 36,1%; а третьем месте находится Чуйская область – 1056,2 млн. сомов прирост 106,9%. Самый высокий прирост ипотечных кредитов наблюдается в Таласе, составивший 227,3%.

В государственной программе «доступное жилье» принимали участие отдельные коммерческие банков. Участие в данной программе позволяет данным кредитным учреждениям выдавать ипотечные кредиты по более льготным условиям. Здесь помощь государства направлена на поддержку населения, работающих в бюджетных учреждениях, у которых невысокие доходы, которые не позволяют им приобретать дорогостоящее жилье. Через эти банки государство реализует данную программу. Банк Азии является участником данной государственной программы и предоставляет кредиты на 15 лет сроком до 3 млн.

сомов, при этом если собственный вклад клиента составляет от 10 до 20% - процентная ставка составит 9%; если собственный вклад клиента составляет от 20 до 30% - процентная ставка составит 8%; если собственный вклад клиента составляет от 30 % и выше - процентная ставка составит 7%.

В то же время другие коммерческие банки ведут активную деятельность на кредитном рынке, занимаясь ипотечным кредитованием.

В Программе Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020» предлагается Модель Ссудно – Сберегательные кассы (ССК). По данной модели создается специальный финансовый институт – ссудно-сберегательная касса (ССК), в которую могут обращаться граждане, способные, где взаимоотношения строятся на основе главной цели – это приобретение жилья путём взаимопомощи и поддержки всех участников сообщества.

В основе ссудно-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования лежит механизм, при котором кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счёт привлечения целевых долгосрочных сбережений будущих заёмщиков по принципу кассы взаимопомощи. Накопления должны формироваться вкладчиками исключительно за счёт собственных доходов.

На основе выявления и оценки проблем, возникающих при ипотечном кредитовании в Кыргызстане можно выделить факторы, ограничивающие развитие ипотечного кредитования:

- ✓ низкая платежеспособность населения и высокая доля неформального сектора в экономике, не декларирующего доходы;
- ✓ отсутствие длинных и недорогих ресурсов на рынке капиталов;
- ✓ неэффективные судебные процедуры институционального механизма сопровождения ипотечных кредитов (обращения взыскания, продажи залогов);
- ✓ высокая стоимость кредитов и низкая мотивация банков к развитию систем ипотечного кредитования в условиях ограниченных ресурсов;
- ✓ недостаточно развитая инфраструктура рынка, отсутствие квалифицированных оценщиков и т. д..

Дальнейшее развитие ипотека получит только при снижении процентных ставок. Снижение ставок возможно только при удешевлении и удлинении привлеченных ресурсов. Вторым важным фактором является заинтересованность риэлторов в развитии ипотеки, которые пока ее боятся. Изменение ситуации произойдет эволюционным путем, когда каждый второй клиент будет использовать ипотеку. Кредитование застройщика, привлечение населения к участию в ипотечных схемах, активизация рыночных процессов в сфере жилищно–коммунального хозяйства, целевая государственная поддержка социально незащищенных слоев населения, – все это звенья одной цепи, элементы одной системы.

Комплексное решение этих задач может привести к снижению остроты жилищной проблемы. Для развития ипотеки в Кыргызстане необходимо решение комплексных программных мероприятий:

- ✓ создание и развитие системы стимулирования развития жилищного строительства на основе долгосрочного ипотечного кредитования;
- ✓ формирование источников финансирования кредитования, стимулирование развития кредитных учреждений, специализирующихся на ипотечном кредитовании;
- ✓ повышение качества и доступности жилья за счет развития финансово-экономических и организационно-правовых механизмов снижения стоимости строительства, модернизации строительной индустрии, работающих на нее предприятий промышленности и совершенствование технологий жилищного строительства;
- ✓ развитие международного технологического и экономического сотрудничества в области жилищного строительства;
- ✓ сближение отечественных и международных стандартов жилищного строительства и ипотечного кредитования;
- ✓ обучение и освоение методов развития ипотечного кредитования и рынка жилья;
- ✓ обеспечение социальной результативности программ;

✓ взаимодействие со средствами массовой информации и общественностью.

Ипотечные кредиты коммерческих банков в национальной валюте выросли с 7507,5 млн. сомов в 2017 году до 12758,1 млн. сомов в 2019 году, или прирост составил 69,9%. В структуре ипотечного кредитного портфеля в национальной валюте коммерческих банков просроченные ипотечные кредиты занимали в 2017-2019 годы 0,5-0,4%. Данная структура говорит о налаженной работе банков и повышении качества ипотечного кредитования.

Ипотечные кредиты коммерческих банков в иностранной валюте за трехлетний период имеют тенденцию снижения с 2899,6 млн. сомов в 2017 году до 2546 млн. сомов в 2019 году, или сокращение составило 12,2%.

Снижение просроченных ипотечных валютных кредитов с 70,2 млн. сомов до 66,3 млн. сомов или уменьшение составило 5,6% за 2017-2019 годы.

За 2018-2019 годы в кредитном портфеле в долларовом эквиваленте наибольшая доля принадлежит ипотечным кредитам сроком свыше 3 лет в среднем 79,2% и сроком 1-3 года 15,8%. Удельный вес остальных ипотечных кредитов сроком от одного месяца до одного года колеблется в пределах 0,1-1,1%.

Процентные ставки коммерческих банков по ипотечным кредитам в национальной валюте зависят от срока их предоставления. В 2017 году более высокие процентные ставки были у кредитов на срок 6-12 месяцев 21,07%, в 2018 году 18,23%. В 2019 году более высокие процентные ставки были у ипотечных кредитов сроком 1-3 года 17,44%.

В целом процентные ставки по ипотечным кредитам имеют тенденцию снижения, однако для большинства населения они остаются высокими.

Проблемы ипотечного кредитования: инфляционные проблемы, проблемы, связанные со сроками вложений, высокие процентные ставки, высокий размер первоначального взноса при относительно небольших доходах населения.

В рамках Программы Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» ОАО «Государственная Ипотечная Компания» стала осуществлять выдачу государственных ипотечных кредитов через филиалы «РСК Банка» и «Айыл Банка», расположенные в Джалал-Абадской и Ошской областях. Государственной Ипотечной Компанией также подписано Генеральное Соглашение о сотрудничестве с ЗАО «Банк Компаньон» и ОАО «Коммерческий банк Кыргызстан».

Важным элементом государственной политики является формирование рынка доступного жилья. Это декларируется на самом высоком уровне. Ипотека - основной механизм достижения этой цели.

Эволюция развития кредитования показала, что наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования залога недвижимости поскольку:

– недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения, а её наличие легко проверяется;

– недвижимость обладает осложнённой оборото способностью (связанной с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах), что позволяет кредитору легко проконтролировать, либо вообще запретить её отчуждение;

– стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, что даёт кредитору гарантии полного погашения задолженности;

– высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим должника к точному и своевременному исполнению своих обязательств перед кредитором.

Ожидаемые экономические последствия создания и функционирования ГИК следующие:

- формирование рынка долгосрочных капиталовложений, развитие строительной и смежных с ней отраслей национального хозяйства;

- развитие рыночной инфраструктуры, включающей таких участников системы ипотечного кредитования как страховые, риэлтерские, оценочные/рейтинговые компании, негосударственные пенсионные фонды, нотариат и других участников;

- внедрение новых и альтернативных инструментов долгосрочного кредитования и

рефинансирования долгосрочных кредитов;

- решение социальных проблем населения путем поддержки тенденций к сбережениям;
- формирование и укрепление отношений собственности, как основополагающих в рыночной экономике;
- привлечение частных иностранных инвесторов, международных финансовых инвесторов и направление их на формирование солидного, надежного ипотечного фонда и других эффективных ипотечных инструментов.

Таким образом, внедрение комплексной самофинансируемой модели ипотечного кредитования через запуск эффекта мультипликатора, станет толчком к дальнейшему развитию рынка капитала, коммерческих банков, институциональных инвесторов, рынка жилья и его инфраструктуры, что в совокупности является одним из важных факторов долгосрочной стабильности в Кыргызстане.

Список использованных источников

1. Абдыкадыров К.Дж. Экономические аспекты развития ипотеки в Кыргызстане. – Бишкек, 2010. (диссертация). – С. 13, 16.
2. Клевцов В.В. Банки, ипотека и финансовые инструменты. Банковское дело. 2010.
2. Банковское дело: Учебник \\ Под ред. О.И. Лаврушина. – Финансы и статистика, 2009.
4. www.nbkr.kg
5. www.gik.kg
5. www.stat.kg