

## ИПОТЕКАЛЫК КРЕДИТТӨӨНУ ӨНУКТУРУУНУН НЕГИЗГИ ПРОБЛЕМАЛАРЫ

### ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### THE MAIN PROBLEMS OF THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING

**Аннотация.** Экономикалык жактан өнүккөн өлкөлөрдүн көпчүлүгүндө ипотекалык насыялоо турак жай шарттарын жакшыртуунун негизги формасы гана болбостон, бүтүндөй өлкөнүн экономикалык абалына да олуттуу таасирин тийгизет. Макалада Кыргызстандагы ипотекалык насыялоонун моделдери, бул моделдердин негизги оң жана көйгөйлүү позициялары жана учурда аларды колдонуу мүмкүнчүлүктөрү көрсөтүлгөн.

**Аннотация.** Ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. В статье показаны модели ипотечного кредитования в Кыргызстане, основные положительные и проблемные позиции данных моделей, возможности их применения в настоящий момент.

**Abstract.** Mortgage lending in most economically developed countries is not only the main form of improving housing conditions, but also has a significant impact on the economic situation in the country as a whole. The article shows the model of mortgage lending in Kyrgyzstan, the main positive and problematic positions of these models, the possibilities of their application at the moment.

**Негизги сөздөр:** ипотекалык кредиттөө, пайыздык чендер, кредитор, төлөө жөндөмдүүлүгү, Мамлекеттик ипотекалык компания.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, процентные ставки, кредитор, платежеспособность, Государственная ипотечная компания.

**Key words:** mortgage lending, interest rates, creditor, solvency, State mortgage company.

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 кредитор 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 2022 г. 25 коммерческих банков лишь 8 осуществляют ипотечные программы кредитования, поэтому конкуренции в ипотеке между банками не наблюдается [2].

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

Можно выделить 3 модели ипотечного кредитования в Кыргызстане:

- 1 – ипотечное кредитование через коммерческие банки;
- 2 - ипотечное кредитование по Государственной программе «Доступное жилье 2015-2020».
- 3 - ипотечное кредитование по Государственной программе «Мой дом 2021-2026».

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

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

1. *Достаточно быстрое решение проблемы гражданина с жильем.*
2. *Относительная свобода выбора единицы недвижимости самим заемщиком.*
3. *Достаточная степень юридической надежности приобретения недвижимости.*

Наверное, на этом и завершаются все успешные стороны ипотечного кредитования через коммерческие банки в Кыргызстане, теперь рассмотрим проблемные зоны [3].

*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 30 % и более.

2. *Необходимость внесения значительного первоначального взноса (10-30%).*

Одним из основных требований коммерческих банков Кыргызстана является внесение не менее 10–30 % 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.

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. Согласно Постановлению Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 г. была утверждена Программа Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015 – 2020».

*Давайте отметим 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 – 18% 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 её 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.*

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.*

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

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 программы «Ипотека по Государственной программе - «Доступное жилье 2015- 2020» [3; 5].*

Программа «Мой дом 2021-2026» это ипотечное кредитование для всех категорий граждан, в том числе работающих в частной сфере.

Реализация Программы «Мой дом 2021-2026» предусматривает выдачу ипотечных кредитов для всех граждан страны вне зависимости от сферы деятельности (бюджетная или частная сфера). В связи с чем, в целях обеспечения справедливого и равного подхода к гражданам, при выдаче государственных ипотечных кредитов, установлены критерии отбора для получения государственного ипотечного кредита. Основные критерии отбора – отсутствие жилья на всей территории республики и наличие необходимого трудового стажа.

Кроме этого, принимая во внимание условия международных доноров при предоставлении инвестиционных средств, а также учитывая ограниченность средств республиканского бюджета, в рамках Программы «Мой дом 2021-2026» определены два основных направления жилищного финансирования: «Льготная ипотека» и «Доступная ипотека».

К категории «Льготная ипотека» относятся граждане, осуществляющие трудовую деятельность в бюджетных учреждениях, а также государственных и муниципальных учреждениях и предприятиях, в том числе социально незащищенные категории населения. Направление «Льготная ипотека» финансируется из средств республиканского бюджета.

По направлению «Доступная ипотека» жилищное финансирование будет доступно для всех граждан страны, вне зависимости от сферы трудовой деятельности. Направление «Доступная ипотека» финансируется за счет привлеченных средств от инвесторов и международных доноров.

Необходимо отметить, что в республике внедрена система контрактных жилищных сбережений. Основное преимущество данной системы – отсутствие критериев отбора, то есть даже при наличии жилья и отсутствии необходимого стажа, граждане смогут получить льготный государственный ипотечный кредит. Кроме того, граждане, осуществляющие трудовую деятельность за пределами Кыргызской Республики, могут получить льготный государственный ипотечный кредит посредством системы контрактных жилищных сбережений.

Система контрактных жилищных сбережений реализуется через дочернюю компанию ГИКа – ОАО «Жилищно-сберегательная кредитная компания «Ак-Босого».

#### **Выдача государственных ипотечных кредитов под 4% годовых.**

На сегодня ГИК проводит переговоры с банками-партнерами о снижении их маржи, а также совместно с государственными органами согласовывает нормативные правовые акты Кабинета Министров КР, необходимые в том числе для финансирования реализации Программы из республиканского бюджета. Успешное окончание вышеуказанных переговоров и принятие данных нормативных правовых актов позволит снизить процентную ставку по государственным ипотечным кредитам с текущих 6-8% до 4-6% годовых. По мере завершения работ в одном из направлений возможно поэтапное снижение процентной ставки сначала до 5-7% годовых, затем до 4-6% годовых в зависимости от размера первоначального взноса.

Выдача государственных ипотечных кредитов по направлению «Льготная ипотека» (для сотрудников бюджетной сферы) по процентным ставкам 4-6 годовых, планируется на всей территории республики.

**Снижение процентной ставки по ранее выданным кредитам до 4-6%.** Ранее при каждом снижении процентной ставки по государственным ипотечным кредитам, гражданам приходилось повторно проходить процедуру государственной регистрации «ипотечной закладной» с учетом новой процентной ставки, в соответствии с Законами КР «О залоге» и «Об ипотечных ценных бумагах». Данная процедура вызывала недовольства со стороны граждан, поскольку требовалось оплатить пошлину за государственную регистрацию. Как указано выше, снижение процентной ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым по

направлению «Льготная ипотека», будет проходить в два этапа, и необходимо дважды пройти государственную регистрацию «ипотечной закладной».

### **Исключение требования предоставления первоначального взноса.**

В целях повышения доступности ипотечного кредитования ГИК совместно с депутатом Жогорку Кенеша КР инициировали внесение изменений в Закон КР «О государственном ипотечном жилищном кредитовании», в части исключения требования предоставления первоначального взноса. Законопроект прошел три чтения в Жогорку Кенеше КР и направлен на подписание Президенту КР. После вступления в силу подзаконных актов появится возможность исключения обязательного требования первоначального взноса, но в то же время граждане со собственному желанию могут предоставить первоначальный взнос. На внесение изменений в упомянутые подзаконные акты потребуется примерно 1,5-2 месяца со дня подписания Закона.

При этом отмечаем, что в случае предоставления первоначального взноса сумма кредита будет меньше, соответственно ежемесячные выплаты также будут ниже.

**Срок кредитования до 25 лет.** Срок кредитования, установленный Программой «Мой дом 2021-2026», зависит от источников финансирования. На сегодня ГИК совместно с государственными органами согласовывает нормативные правовые акты Кабинета Министров КР, предусматривающие помощь государства в изменении условий предоставления бюджетного финансирования увеличению до 25 лет сроков кредитования граждан по направлению «Льготная ипотека». Увеличение сроков ипотечного кредитования по вновь выдаваемым ипотечным кредитам по направлению «Льготная ипотека» планируется осуществить до конца 2021 года. Также прорабатывается вопрос увеличения сроков кредитования до 25 лет по направлению «Доступная ипотека».

С 25 июля 2021 года ГИК начал рассматривать электронные заявки на участие в Программе «Мой дом 2021-2026» в портале на официальном сайте ГИК. Первые списки новой программы публикуются на сайте [6].

Кроме того, каждый гражданин, подавший в ГИК заявление в установленном порядке, может в своем личном кабинете на электронном портале ознакомиться со статусом своей заявки.

### **Литература:**

1. Бюллетень Национального банка Кыргызской Республики. 2018-2022 г.
  2. [www.stat.kg](http://www.stat.kg)
  3. <http://www.gik.kg>
  4. <http://www.nbkr.kg>
  5. <http://www.gov.kg>
  6. <https://www.akchabar.kg/ru/loans/ipoteka/?ysclid=lr61fl48bd725757750>
-