

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В КЫРГЫЗСТАНЕ

Кыргызстанда турак-жай маселеси эц курч коомдук социальдык маселелерден болуп калууда. Бүгүнкү күндө базар экономикасы учурунда жеке ишканаларга капитал салуу үчүн сунуш кылынган жаңы мүмкүнчүлүктөрдүн катарында ипотекалык кредит (карыз) берүү өзгөчө орунду ээлейт.

Жилищная проблема в Кыргызстане остается одной из самых острых социальных проблем общества. В спектре новых возможностей для индивидуальных инвестиций, предлагаемых сегодня на рынке, особое место занимает ипотечное кредитование.

The housing problem in Kyrgyzstan remains to one of the sharpest social problems of a society. In spectrum of new possibilities for individual the investments, offered today in the market, the special place occupies hypnotherapy crediting.

В спектре новых возможностей для индивидуальных инвестиций, предлагаемых сегодня на рынке, ипотечное кредитование занимает особое место. В нынешних условиях его можно рассматривать не только как наиболее короткий путь приобретения жилья и улучшения жилищных условий, но и как весьма перспективный способ для долгосрочного помещения сбережений.

Сегодня в Кыргызстане наблюдается оживление жилищного строительства. Однако быстрорастущие новостройки зачастую пустуют, не принося желаемой отдачи ни городским властям, ни инвесторам. А причина – предложение жилья на рынке значительно превышает реальный платежеспособный спрос основной части населения.

Эффективным решением проблемы может стать повсеместное распространение в Кыргызстане института ипотеки - получение кредита под залог недвижимости с правом владения и распоряжения этой недвижимостью. Приобретение жилья в кредит является распространенной практикой во многих странах мира.

В Кыргызстане рынок ипотечного кредитования развивается медленными темпами. Развитие ипотечного кредитования в Кыргызстане будет направлено на расширение платежеспособного спроса на жилье, вовлечение внебюджетных средств в жилищную сферу и обеспечение связи между денежными ресурсами населения, банков, финансовых институтов и реальным сектором экономики.

Несмотря на то, что ипотечный кредит в Кыргызстане только зарождается, спрос на данный вид кредита огромный. Ипотечный кредит может получить каждый гражданин Кыргызстана, имеющий стабильный доход. В настоящее время ипотечный кредит могут использовать 10 % граждан, до 30 % могут получить кредит через систему сбережений, остальным 60 % граждан жилищное кредитование объективно недоступно. Между тем, для населения жилищное кредитование является наиболее эффективной инвестицией.

Ипотечное жилищное кредитование должно быть основано на следующих принципах:

- система ипотечного жилищного кредитования в Кыргызстане должна учитывать имеющийся международный опыт. Она должна быть адаптирована к кыргызским макроэкономическим условиям и законодательной базе, учитывать психологические аспекты населения в Кыргызстане, пока еще с настороженностью воспринимающего ситуацию длительной зависимости от банка-кредитора при ипотечном кредитовании;

- необходимость обеспечения доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с наиболее высокими, но и средними доходами. При этом система ипотечного

кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачной и ясной для понимания всеми участниками процесса ипотечного кредитования;

- система ипотечного кредитования должна носить развивающийся характер, опираться на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета;

- Система ипотечного жилищного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны. Темпы и масштабы развития ипотеки в тех или иных регионах должны определяться не только субъективными факторами наличия или отсутствия политической воли у руководства региона для развития ипотеки, но и объективной экономической ситуацией в регионе, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением.

Городские кредитные общества выдавали кредиты из собственных средств, привлекая инвесторов путем выпуска облигаций, обеспеченных крупным пакетом закладных. Эти ипотечные облигации имели высокую степень надежности и пользовались большим спросом у среднего класса в качестве способа вложения свободных средств. Можно сказать, что российская дореволюционная ипотечная система похожа на современную американскую систему ипотеки.

Затем наблюдался резкий спад ипотечного кредитования, и до начала девяностых годов ипотека почти отсутствовала. Псевдоипотека осуществлялась путем временного перевода прав собственности на недвижимость, являющуюся ее объектом, на кредитора. После окончания расчетов между должником и кредитором недвижимость переоформлялась обратно. Приходилось дважды платить весьма высокую госпошину, относимую на заемщика, и мириться с рисками, связанными с возможной недобросовестностью кредитора, получавшего права на недвижимость по заниженной цене. Кроме того, сроки регистрации прав были весьма велики. В этих условиях данная схема, плохо защищавшая заемщика, не могла найти широкого распространения. Но и после легализации ипотеки как цивилизованного правового института в 1992 году противоречия между устаревшими отраслевыми законами не давали юристам практической возможности в достаточной мере защищать права, но уже не заемщика, а банка-кредитора.

На сегодняшний день банкам удалось разобраться с системой рисков ипотечного кредитования. В банковском деле очень важно попытаться оценить риски различных процессов и найти механизмы защиты от них. Основной риск, естественно, против которого и пытаются использовать ипотеку, это кредитный риск, или риск невозврата кредита. Для этого и нужно обеспечение – залог: если заемщик не возвращает деньги по кредиту, то у банка еще есть и материальная подстраховка, т.е. заложенное имущество.

В Кыргызстане банки пытаются работать с кредитным риском и уже нашли свою собственную схему - аренду с правом выкупа. На деле это является продажей жилья в рассрочку, но при этом человек, который берет кредит на приобретение жилья, не становится собственником квартиры. Он ее арендует. Собственником же является риэлтерская структура, которая связана с банком. Заемщик, проживая в квартире на условиях аренды, погашает кредит. И до тех пор, пока он не перечислит полностью деньги по кредиту, он продолжает оставаться ее арендатором. Если заемщик не выплачивает кредит, то с ним расторгается договор аренды, а он сам, к сожалению, теряет (в отличие от классической ипотеки) уже все деньги, которые он вложил в свою жилплощадь.

Эта форма серьезно защищает банки от кредитного риска, но у нее есть масса недостатков. Она очень жесткая по отношению к заемщику, который теряет очень многое, если не может погасить кредит. Кроме того, в этом случае заемщик не может воспользоваться льготой по подоходному налогу, которая предоставляется сроком на три года тем гражданам, которые приобретают жилье в собственность. Эта льгота является и могла бы быть в будущем очень большим стимулом для приобретения жилья в кредит.

Для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:

- совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании, в первую очередь, в части создания четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения неплательщика по кредиту из заложенного жилья;

- создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

- создание инфраструктуры, обеспечивающей наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а также процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования;

- налоговое стимулирование как граждан – получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков – ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;

- создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

- создание механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

- уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов, а также их рефинансированию;

- формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.

По материалу стен весь жилищный фонд, начиная с 2-этажных домов, капитальный и состоит из кирпичных, крупнопанельных, каркасно-панельных и монолитных домов.

Одноэтажный жилищный фонд, в основном (69 %), малоценный и требует укрепления и усиления в сейсмическом отношении.

Наибольшее количество общей площади размещается в 4-5 этажных домах - 45,4 %, или 5041,9 тыс. кв. м общей площади.

Одноэтажный фонд, несмотря на значительные территории, прирезанные к городу под индивидуальное строительство, составляет 28,7 %.

Наиболее высокий удельный вес одноэтажной застройки в северном планировочном районе города, что целиком связано с естественными условиями - выклиниванием грунтовых вод и высокой сейсмичностью (9 баллов и выше).

Достаточно высок процент одноэтажной застройки в северо-западном и северо-восточном районах, который увеличился за последние годы за счет строительства жилищного фонда на прирезанных к городу участках.

В центральном районе исторически сложившаяся одноэтажная застройка насчитывает 170 тыс. кв. м общей площади. Несмотря на большое количество снесенных одноэтажных домов и строительство в центральной части значительного количества многоэтажных домов, в нем еще сохранилось большое количество амортизированных домов, и потому центральный район города также в большинстве подлежит реконструкции.

Юго-западный и северо-восточный районы города также явились местом размещения капитального многоэтажного жилищного фонда как на свободных землях, так и в районах реконструкции.

Однако за последние годы резко сократился объем ввода нового жилищного фонда, строительство осуществлялось в основном индивидуальными застройщиками.

За последние годы произошли значительные сдвиги в переходе жилищного сектора к рыночно ориентированному жилищному хозяйству.

Однако строительство жилья за последние годы практически приостановлено.

Рынок жилья представлен существующим жилым фондом, который формировался с начала 50-х годов по 90-е годы:

- "сталинские" дома;
- дома "хрущевского" периода;
- стандартная застройка 70-80-х годов (крупнопанельные - 105, 106 серии, кирпичные дома 98 серии и т.д.);
- новая кирпичная застройка и дома улучшенной планировки;
- частные дома с приусадебными участками.

Период застройки дома в достаточной степени отражает характеристику дома, его потребительские свойства.

"Сталинские" дома - 2- и 3-этажные дома 50-х годов (с процентом износа более 40), кирпичные, с небольшими комнатами (максимально 16 кв. м, с маленькой кухней, совмещенными санузлами, высокими потолками. Однако размещение их в центральном районе города делает их достаточно престижными и повышает спрос у населения.

Дома "хрущевского" периода - панельные и кирпичные дома при практически такой же планировке, но с резко уменьшенной высотой (2,5 м) помещений. Это наименее привлекательные дома. Стоимость на квартиры в таких домах снижается до 100 долларов США за 1 кв. м в зависимости от размещения в городе.

Застройка 70-80 годов - дома панельные 105 серии, каркасно-панельные 106 серии, а также кирпичные с улучшенной планировкой (раздельные санузлы и комнаты, высота помещений - 2,7-2,8 м). Дома этой категории пользуются наибольшим спросом ввиду наибольшей доступности при максимальной комфортности. Новая кирпичная застройка и дома улучшенной планировки - наиболее престижные дома, стоимость этих домов колеблется от 300 до 500 долларов США за кв. м в зависимости от размещения.

Практически весь существующий жилищный фонд представлен домами, удовлетворяющими лишь утилитарные потребности населения.

Настоящее время требует новых подходов в стабилизации и развитии строительства жилья, способных удовлетворить потребность всех слоев населения.

Строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов в г. Бишкек ежегодно будет расти (с 92 тыс. кв. м в 2010 году до 500 тыс. кв. м в 2035 году) с одновременным развитием производственных баз, наряду со строительством в кирпичном исполнении, стройиндустрии каркасно-панельного, крупнопанельного и монолитного домостроения.

Система ипотечного жилищного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны. Темпы и масштабы развития ипотеки в тех или иных регионах должны определяться не только субъективными факторами наличия или отсутствия политической воли у руководства региона для развития ипотеки, а объективной экономической ситуацией в регионе, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением.

Список литературы

1. Ильшев А.М., Ильшев И.Н., Воропанова И.Н. Учет и анализ инновационной деятельности организации. Учеб. пособие. – М.: КНОРУС, 2005. – С. 56-62.
2. Койчубев Т. Содействие притоку иностранных инвестиций в центральноазиатские страны // Реформа. – 2000. – № 1. – С. 37.
3. Исаев У.Т. Политика обеспечения благоприятных условий для увеличения притока иностранных инвестиций в экономику Кыргызской Республики // Материалы семинара «Устойчивый экономический рост». – Б., 2000. – С. 25-34.
4. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Учеб. пособие для вузов. – СПб.: Питер, 2000. – С. 87-91.
5. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. – СПб.: Питер, 2004. – С. 49-54.