

УДК [336. 77 : 332] (575. 2) (04)

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ –  
НОВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

*В.Б. Турсунова* – ст. преподаватель

---

Researching assets and attracting them into house-building financing is the issue of primary importance for our Republic. Whether it is impossible to take advantage of experience of the developed countries? What is the state of affairs in house-building in Kyrgyzstan nowadays? We shall try to find out answers to these and some other questions concerned with mortgage lending of house-building.

За период существования независимой Кыргызской Республики в экономике строительной отрасли наметились значительные изменения. После 1991 г. в условиях перехода к рыночной системе произошло резкое замораживание строительства за счёт государственных капитальных вложений и субвенций из союзного бюджета. Назрела необходимость в налаживании новых экономических отношений, способных вывести строительную отрасль из кризиса.

Известно, что возрождение экономики в любой стране мира начинается со строительной отрасли, а главным показателем выхода экономики из кризиса является увеличение заказов на строительство жилья. Эмпирический материал и расчёты, проведённые в различных странах, свидетельствуют о значительном мультипликационном эффекте средств, вкладываемых в жилищное строительство. Увеличение объёмов жилищного строительства влечёт за собой рост отраслей строительной индустрии – деревообработки, производства кирпича, крупных блоков из различных материалов, металлоконструкций, отделочных материалов, выпуска стекла и т.п. Кроме того, жильё само по себе является структурообразующим благом, так как новое жильё требует обновления мебели, электробытовой техники, всех предметов длитель-

ного пользования. Таким образом, создание одного рабочего места в жилищном строительстве приводит к созданию в других отраслях народного хозяйства по меньшей мере семи рабочих мест, что, естественно, позволит вывести экономику из кризиса. Именно поэтому возникла необходимость в рассмотрении механизмов управления инвестициями в жилищное строительство республики. Изыскание средств и привлечение их для финансирования строительства является актуальным для нашей республики.

Согласно оперативной информации Национального статистического комитета, в 2003 г. строительство жилья осуществляется только за счёт средств населения (93,1% общего ввода). Поэтому для формирования и нормального функционирования рынка жилья необходимо привлекать, кроме средств населения, дополнительные источники финансирования. Кроме того, необходимо создавать систему нормативных, правовых и хозяйственных документов, которыми будут регулироваться соответствующие предпосылки.

В период переходной экономики создавать условия для функционирования рынка, исправлять его недостатки, регулировать рыночные отношения обязано государство.

При Правительстве Кыргызской Республики для осуществления государственной политики создана Государственная комиссия по архитектуре и строительству (Госкомархстрой). Одной из основных ее функций является ведение контроля за освоением капитальных вложений, в том числе государственных инвестиций, выделяемых из бюджета, внебюджетных фондов, а также государственных предприятиями и организациями из собственных или заёмных средств на капитальное строительство. Вопросами привлечения иностранных инвестиций занимается подразделение Госкомархстроля – Государственный Департамент по внешним связям и инвестициям в строительстве [1].

В соответствии с Указом Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 г. № 76 “О Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года” Госкомархстроем КР была разработана “Государственная Программа жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года” [2].

Основная цель данной Программы – “...обеспечить доступным жильём граждан страны за счёт привлечения в достаточных объёмах внутренних и внешних инвестиций в жилищное строительство с учётом совершенствования законодательной базы и инфраструктуры рынка жилья с использованием всех мощностей строительного комплекса и смежных с ним производств” [3].

Для достижения этой цели необходимо создание эффективного рыночного механизма финансирования с одновременным участием государства в решении жилищной проблемы.

В результате определены четыре основных направления:

- кредитование жилищного строительства;
- государственное финансирование жилья для категории граждан из числа нуждающихся, которым гарантируется выделение жилья;
- государственная поддержка населения в приобретении жилья (целевые субсидии);
- долгосрочное ипотечное кредитование населения [4].

Работа по первым трём направлениям уже осуществляется, хотя строительство жилья ведётся для определённых слоёв населения.

Система ипотечного кредитования жилья предполагает обеспечение доступности ипотечных кредитов для групп населения с высокими и средними доходами. При этом система должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть прозрачной и ясной для понимания всеми участниками процесса ипотечного кредитования; государству в этом случае должна принадлежать регулирующая роль при создании правовой основы.

Финансово-экономическая суть системы ипотечного кредитования заключается в организации инвестиционного процесса при наличии залога ликвидной недвижимости (земли, предприятий, сооружений, зданий и иных объектов, непосредственно связанных с землёй).

Система ипотечного кредитования – целостное образование, которое состоит из связанных между собой структур. Это государство, которое осуществляет поддержку инвесторов, координирует действия всех участников ипотеки, осуществляет госрегулирование и контроль; банки, предоставляющие кредиты на строительство жилья; граждане, вкладывающие собственные средства в виде начального взноса; строительные организации, которые строят жильё, а также могут являться вкладчиками средств в инвестиционный капитал. Система будет работать при условии, если все структуры будут гарантировать выполнение своих обязательств друг перед другом.

Система ипотечного кредитования способствует выходу страны из экономического кризиса и работает почти во всех развитых странах. Например, в Японии 80% населения используют ипотечные кредиты, предоставляемыми государственными либо частными банками, для строительства личного жилья. Широко применяется система ипотечного жилищного кредитования в Европе. Здесь рынок жилья основан только на ипотечном кредитовании: первое место по эффективности использования системы ипотеки занимает Дания, второе – Германия, третье – Франция, четвертое – Финляндия. Например, при получении долгосрочного кредита (20–25 лет) начальный взнос определён в размере 20% от стоимости

жилого дома, при этом гражданин обязан выплачивать 3% годовых. Если кредит рассчитан на 5 лет, то начальный взнос увеличивается до 30%, а кредит ежегодно погашается в размере 6% годовых. В Дании кредиты окупаются за 10–15 лет под 10–15% годовых.

В каждой стране ипотечное кредитование развивается по своим, присущим только ей одной экономическим принципам. Копирование опыта не дает должного результата. Изучение мирового опыта кредитования позволяет выявить два основополагающих принципа: 1) государственное участие в создании системы и государственное регулирование в процессе её функционирования, 2) эмиссионная форма привлечения инвестиций на рынок недвижимости. Выпуск жилищных облигаций и размещение их у инвесторов является основой финансового механизма классической системы ипотечного кредитования. Ссуды могут выдаваться как в денежной форме, так и облигациями кредитного общества.

Выделим основные принципы, которые обуславливают становление и развитие национальной системы ипотечного кредитования: обеспечение государственной поддержки инвесторов, кредиторов и заёмщиков; создание структуры государственных гарантий эмиссионных ценных бумаг; государственное регулирование и контроль; введение единого стандарта национальной системы ипотечного кредитования. Возможность создания ипотечного кредитования определяется зрелостью рыночных отношений и благоприятными факторами, способствующими реализации этих принципов.

Для решения этой комплексной проблемы требуется системный подход. В Кыргызстане внедрение системы ипотечного кредитования жилых домов было связано с появлением Государственной Программы, о которой было отмечено выше.

Следующий этап – исследование рынков недвижимости и юридических предпосылок для осуществления в стране долгосрочного ипотечного кредитования, которое было проведено в 2001 г. Агентством США по международному развитию (USAID) совместно с московскими специалистами Фонда “Институт экономики города”. Результатом этой работы

стал аналитический отчёт, который показывает состояние и перспективы развития системы долгосрочного ипотечного кредитования в Кыргызской Республике [5].

Исследование рынков недвижимости Кыргызстана проводили по различным параметрам: уровню денежных доходов и заработной платы, демографическому составу с целью выявления динамики постоянного населения республики, уровню денежных расходов. Было проведено комплексное исследование существующего первичного и вторичного жилищного фонда, проанализирована работа по оценочной деятельности – необходимого звена операций на рынке недвижимости.

Исследование юридических предпосылок для осуществления в стране долгосрочного ипотечного кредитования также проводилось по всем существующим в мире таким параметрам оценки правовой базы, как структура кредитного портфеля всех банков по отраслям экономики; состояние нормативно-правовой базы, связанной с вопросами ипотечного жилищного кредитования, существующих гражданско-правовых отношений, банковского законодательства и т.д.

На основании проведенных аналитических исследований установлено, что в будущем возможны предпосылки для более активного развития системы ипотечного кредитования [6–8].

Выявлено, что, несмотря на общую низкую платежеспособность населения, ипотечные кредиты по нормальным рыночным условиям способны выплачивать потенциальные заёмщики, которых вполне достаточно для запуска пилотных программ кредитования.

Поскольку ряд банков заявил о готовности предоставления пилотных кредитов на приобретение или на строительство жилья, в республике уже успешно осуществлены такие пилотные проекты, как строительство жилых домов при участии “Дос-Кредобанка” в г. Бишкек, жилых домов в Ошской области и др.

Создание рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования на строительство жилья является основной целью в стратегии Комплексной основы развития и Нацио-

нальной стратегии сокращения бедности. Для этого необходимо, чтобы общество как можно быстрее созрело и морально, и материально.

Все участники инвестиционного процесса строительства жилья в Кыргызстане – государство, банки, строительные организации, сами граждане – должны скоординировать свои усилия для осуществления этого процесса.

Рассмотрение всех финансовых ресурсов, имеющихся в Кыргызстане для строительства жилья, изучение инвестиционного климата и правового обеспечения, позволяет утверждать, что основным их источником являются дополнительные доходы бюджетов и застройщиков от развития ипотечного кредитования [9].

#### *Литература*

1. Закон КР от 29 мая 1999 г. № 41 “Об ипотеке”.
2. Указ Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 г. № 76 “О Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 г.”.
3. Государственная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года. Документ Госкомархстроя при Правительстве Кыргызской Республики. – Бишкек, 2000. – 70 с.
4. Состояние и перспективы развития системы долгосрочного ипотечного кредитования в Кыргызской Республике: Аналитический отчёт. – М.: Фонд Института экономики города. – 2001. – 85 с.
5. Международная поддержка развития Кыргызстана: Отчёт о внешней помощи. Проект ПРООН в Кыргызстане. – Бишкек, 2002. – 64 с.
6. *Лимаренко В.И.* Ипотека. Стратегия развития. – М.: Диалог – МГУ, 2000 – 280 с.
7. Капитальное строительство Кыргызской Республики 1997–2001 гг. – Бишкек, 2002. – 66 с.
8. Минимальные объёмы инвестиций на жилищное строительство по Кыргызской Республике (согласно проекту Госпрограммы) на 2001–2010 гг. Документ Государственной Комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству // Стат. сб. Нацстаткома Кыргызской Республики.
9. Расширение возможностей страны // Материалы II Национального форума по сокращению бедности в Кыргызской Республике от 22.02.2003. – 281 с.