

УДК 336.722.117.7:332.8 (575.2)

## РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕШЕНИИ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

М.М. Манкеева

Рассмотрена роль ипотечного кредитования как метода решения жилищной проблемы в Кыргызской Республике. Проведен анализ доступности жилья лицам со средней номинальной заработной платой на условиях, предлагаемых коммерческими банками КР.

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование; жилищная проблема; первоначальный взнос; трудоспособное население.

---

## THE ROLE OF THE MORTGAGE LENDING IN THE DECISION OF THE HOUSING PROBLEM IN THE KYRGYZ REPUBLIC

М.М. Mankeeva

The article describes the role of the mortgage lending as the method to decide the housing problem in the Kyrgyz Republic. Analysis of availability of habitation have been done for the persons with average rated salary on the terms which proposed by commercial banks of the Kyrgyz Republic.

*Key words:* mortgage lending; housing problem; initial installment; able-bodied citizens.

Актуальность ипотечного кредитования заключается в том, что оно выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Прежде всего, ипотечное кредитование способствует решению жилищной проблемы, что немаловажно с точки зрения решения задач социальной политики. При этом стимулируется собственная инициатива граждан. Кроме того, для кредитования привлекаются внутренние инвестиции – сбережения населения, деньги институциональных инвесторов.

В результате происходит косвенное финансирование реального сектора экономики, а именно строительной и смежных с ней отраслей. Как следствие, практически без вмешательства государства решаются проблемы замены и восстановления ветхого жилого фонда, развития инфраструктуры. Все это способствует росту налогооблагаемой базы и увеличению поступлений в бюджет в виде налогов и сборов. Наша задача состоит в том, чтобы выяснить, каждый ли гражданин Кыргызстана может позволить улучшить свои жилищные условия с помощью ипотеки.

В Кыргызской Республике ипотеку предоставляют, в основном, коммерческие банки. Из дей-

ствующих сегодня коммерческих банков это следующие: OptimaBank, Demir Kyrgyz International Bank, KICB, HalykBank. Условия предоставления ипотеки приведены в таблице 1.

Одним из основных требований коммерческих банков является внесение не менее 30–40 % от стоимости приобретаемой недвижимости. Срок по кредиту составляет не более 10 лет, процентная ставка варьируется от 16 до 25 % годовых. Есть территориальные ограничения по объектам недвижимости.

Из рассматриваемых четырех банков только KICB предъявил требование к уровню дохода: ежемесячный взнос по кредиту не должен превышать 60 % от чистого дохода семьи. Остальные финансовые институты решают этот вопрос в индивидуальном порядке.

Среднемесячная заработная плата в Кыргызской Республике в 2012 году составила 10 566 сомов, а в 2013 году уровень средней заработной платы по г. Бишкеку составил 11079 сомов [1].

Когда ипотечный кредит получен и жилье приобретено, наступает время “расплаты”. Погашение кредита может осуществляться как наличными деньгами, так и в безналичной форме, либо

Таблица 1 – Коммерческие банки, предоставляющие ипотеку

Наименование КБ	Срок	Минимальный вклад	Процентная ставка, %	Комиссия за выдачу денежных средств, %
OptimaBank	от 1 до 10 лет	60 %	19–25	0,5
DKIB	от 6 мес. до 5 лет	30 %, либо доп. залог	17–25	1
KICB	от 3 до 10 лет	не менее 40 %	16–19	1,5
HalykBank	до 10 лет	не менее 40 %	17–19	–

в строго определенные дни, либо в любой день месяца – эти условия определяются банком-кредитором. Возможность досрочного погашения кредита также определяется банком, предоставляющим ипотечный кредит.

Для наглядности проведем несложные расчеты на примере данных KICB (при заработной плате 10566 сомов, первоначальном взносе – 40 %, процентной ставке – 16 % годовых, комиссии – 1,5 %, сроке – 10 лет). Учтем, что в Кыргызстане в 2012 году стоимость двухкомнатной квартиры в Бишкеке составила в среднем 40837 долларов США. Прожиточный минимум трудоспособного населения, по данным Национального статистического комитета на 2012 год, составил 4850 сомов (или 102 доллара США).

По курсу НБКР 10566 сомов составили 222 доллара США. Предположим, что в семье работают два человека (444 доллара США).

Первоначальный взнос составит:  $(40 \% \cdot 40837) / 100 \% = 16335$  долларов США, далее комиссия за выдачу денежных средств в 1,5 % составит 367,53 долларов США. Необходимо также учесть: расходы по оформлению залога (40,82 долларов США), сумму за обналичивание (122,51 доллар США), расходы на страхование (49 долларов США). В итоге сумма к получению будет равна 23922,14 долларов США, а ежемесячные выплаты 410,44 долларов США [1]. Необходимо заметить, чем меньше срок предоставления ипотечного кредита, тем выше ежемесячные выплаты. Подводим итоги: в первый год молодая семья должна выплатить 21260,28 долларов США (при годовом доходе 5328 долларов США), а в последующие годы – по 4925,28 долларов США.

Немаловажно также отметить, что, несмотря на имеющиеся недостатки внедряющейся ипотеки, главным преимуществом является то, что, вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи. Безопасность операции

обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а также потери заемщиком трудоспособности. Длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными.

А самым существенным недостатком является так называемая “переплата” за квартиру, которая может достигать 50 % и более. “Переплата” по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования. Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнительные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета и т. п. Таким образом, накладные расходы в виде комиссий составляют 0,5–1,5 % от стоимости приобретаемого жилья.

Еще один “минус” ипотеки – большое количество требований банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, определенный стаж работы на одном месте, положительная кредитная история, возможность представить поручителей по кредиту и т. д.

Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки непросто. Но, к сожалению, существующий сегодня ипотечный рынок Кыргызстана не радует количеством и разнообразием предлагаемых ипотечных программ.

Необходимо заметить, 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, вызы-

вает также много проблем при оформлении ипотечного кредита. Приближение пенсионного возраста заемщиков в большинстве случаев станет непреодолимым барьером для получения ипотеки. Возраст заемщиков ограничивает максимальный срок ипотечного кредита, следовательно, при недостаточном размере подтвержденных доходов заемщикам не получится уменьшить размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту.

Из сказанного выше вытекает необходимость рассмотрения численности наличия трудоспособного населения<sup>1</sup>. Население Кыргызской Республики в демографическом отношении молодое: в начале 2012 г. 32,4 % общей численности составили дети и подростки, 61 % – лица в трудоспособном возрасте и 6,6 % – лица старше трудоспособного возраста. Дисбаланс полов отмечается после 35 лет, и в возрасте старше 80 лет численность женщин почти в два раза превышает численность мужчин [1].

Безусловно, развивающаяся система ипотечного кредитования обусловлена рядом причин, в той или иной степени влияющих на ее перспективы, но не отвергающих саму идею. Это, прежде всего, макроэкономическая нестабильность, отсутствие навыков оценки жилья, недостаточные финансовые ресурсы банков, низкое доверие населения к банковскому сектору, трудности с оценкой платежеспособности заемщиков, равно как и отсутствие культуры страхования недвижимости. В то же время существуют реальные предпосылки будущего ипотеки: частная собственность на землю; реальный спрос на долгосрочное финансирование; существование страховых и ризлтерских компаний; наличие следующих законов: “Об ипотеке”, “О депозитах”, “О регистрации прав на недвижимое имущество”.

В складывающихся условиях аналогичная квартира, купленная сегодня на условиях ипотеки, будет стоить три четверти нынешней цены. А при учете процентов за ипотечный кредит приобретение квартиры в настоящий момент выглядит дорогостоящим.

Второй существенной проблемой является определение кредитором реальной платежеспособности заемщика. Большая часть населения Кыргызстана живет за чертой бедности, она автоматически исключается из числа потенциальных клиентов, желающих воспользоваться данной услугой банка.

<sup>1</sup> Согласно разъяснению Министерства труда, занятости и миграции Кыргызской Республики, к населению в трудоспособном возрасте с 2011 г. относятся мужчины в возрасте 16–62 года и женщины – 16–57 лет (до 2011 г. границы трудоспособного возраста для мужчин составляли 16–59 лет и для женщин – 16–54 года).

Однако, несмотря на все трудности, уверенно можно сказать о том, что проблема становления рынка ипотечного кредитования выходит за рамки только экономической задачи. Она в значительной степени определяет общегосударственную стратегию и направление развития общества на многие годы вперед. Ипотечное кредитование не стоит рассматривать только как инструмент, с помощью использования которого можно улучшить жилищные условия населения. С одной стороны, это верно, так как интерес со стороны потребителей к данному финансовому институту обусловлен, прежде всего, желанием разрешить один из самых насущных в Кыргызстане вопросов – жилищный. Говоря об ипотечном кредитовании, на первый план всегда выходят вопросы обеспечения ипотечных программ, как упоминалось выше, привлечения долгосрочных ресурсов, но не стоит забывать, что ипотечное кредитование во всем мире – это, прежде всего, бизнес, выгодный во всех отношениях для всех его участников без исключения. Банки заинтересованы в выдаче и обслуживании ипотечных кредитов, получая комиссионные, участники фондового рынка – в привлечении и размещении средств в ипотечные ценные бумаги. Страховым компаниям выгодно брать на себя часть рисков по выданным кредитам, получая определенный процент, населению – растягивать расплату за приобретенное жилье на достаточно длительное время.

Итак, становление ипотечной системы должно происходить по следующей схеме: государство оказывает стартовые условия функционирования новой области рыночных отношений – создает правовую базу, институционализирует систему, определяет политику рефинансирования ипотечных кредитов, хотя ни для кого не секрет, что в реалии ситуация выглядит иначе.

подавляющее большинство семей, не имеющих собственного жилья, не рассматривают ипотеку как способ его приобретения. Согласно данным Национального обзора жилищного сектора, менее 2 % работающих располагают средствами, позволяющими ежемесячно погашать долг по ипотеке. Как правило, это работники финансовой сферы.

По своей сути ипотечное кредитование отличается от обычного большими объемами и сроками кредитования. Специализация кредитных учреждений на ипотечном кредитовании обуславливает особенности формирования банковских активов и пассивов, в результате чего в доле активов узкоспециализированных учреждений долгосрочные кредиты составляют 70–90 %. Все это делает залоговое кредитование высокорискованным. Процент невозвращенных кредитов

в нем достаточно высок и значительно превосходит показатели при других видах кредитования. С одной стороны, не каждый банк пойдет на такой риск. С другой стороны, на практике выясняется, что ипотека не пользуется популярностью среди населения из-за непомерно высоких процентных ставок и сжатых сроков по ипотечным кредитам. Например, в некоторых странах Запада можно взять кредит на 20–30 лет под 5–6 % годовых. В Бишкеке кредиты даются в среднем на 3–5 лет, хотя максимально возможный срок определяется в 7–15 лет. Кредиты выдаются в основном в иностранной валюте, если же и выдаются в национальной валюте, то они все равно привязываются к уровню инфляции и ставке рефинансирования. Поэтому граждане, взявшие кредиты, стараются быстрее их вернуть, постоянно боясь “обвала” сома или “скачка” доллара.

На наш взгляд, нет единственно правильного рецепта для создания полноценной системы ипотечных отношений в каждой отдельной стране. Однако мы уверены, что грамотное использование

зарубежного опыта ипотечного жилищного кредитования, адаптированного к условиям современного Кыргызстана, способно избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию системы ипотечного кредитования. Создание системы ипотечного кредитования со встроенными юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков, мобилизации финансовых ресурсов способно существенно удешевить ипотечные кредиты и превратить их в распространенное средство решения жилищной проблемы для граждан Кыргызской Республики.

#### **Список использованных источников**

- Кыргызстан в цифрах. 2013 / Нацстатком КР. Бишкек, 2013. С. 343.  
<http://www.kicb.net>  
Уровень жизни населения Кыргызской Республики / Нацстатком КР. Бишкек, 2012. С. 131.  
<http://www.elitka.kg>  
<http://www.nedvijimost.kg>  
<http://www.stat.kg>