

## КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДАГЫ ИПОТЕКАЛЫК НАСЫЯЛООНУ ТАЛДОО

Секиева Р.А.<sup>1</sup>, Хашимова К.Т.<sup>2</sup>

*(1) Ж. Баласагын атындагы Кыргыз улуттук университетинин «Финансы» кафедрасынын э.и.к, доценти, [sekieva\\_roza@mail.ru](mailto:sekieva_roza@mail.ru)*

*(2) Ж. Баласагын атындагы Кыргыз улуттук университетинин «Экономика» факультетинин магистранты*

**Аннотация:** *Макалa Кыргыз Республикасында ипотекалык насыялоону талдоого арналган, анда өлкөдө ипотекалык насыялоону өнүктүрүүдөгү келип чыккан негизги көйгөйлөр баяндалган. Бул макалада ипотекалык насыялоону өнүктүрүүдөгү мамлекеттик колдоо көрсөтүү маселелери дагы талкууланат. Жарандарды арзан турак жай менен камсыз кылуу программаларын ишке ашыруу максатында, өкмөт ипотекалык насыялоого жана турак жай курулушуна мамлекеттик каржылык көрсөтөт.*

**Негизги сөздөр:** *ипотека, ипотекалык насыялоо, мамлекеттик турак жай насыялоо, мамлекеттик насыялоо компаниясы, арзан турак жай, ипотекалык насыялоону мамлекеттик каржылык колдоо, ипотекалык баалуу кагаздар.*

## АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Секиева Р.А.<sup>1</sup>, Хашимова К.Т.<sup>2</sup>

*<sup>1</sup>к.э.н., доцент кафедры финансы*

*экономического факультета КНУ им.Ж.Баласагына, e-mail: [sekieva\\_roza@mail.ru](mailto:sekieva_roza@mail.ru)*

*<sup>2</sup>магистрант экономического факультета КНУ им.Ж.Баласагына*

**Аннотация:** *Статья посвящена анализу ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, где раскрываются основные проблемы, которые возникают в развитии ипотечного кредитования в стране. В данной статье также рассматриваются вопросы государственной поддержки развития ипотечного кредитования. Правительство в целях реализации программ по обеспечению доступным жильем граждан предоставляет государственную финансовую поддержку ипотечному жилищному кредитованию и жилищному строительству.*

**Ключевые слова:** *ипотека, ипотечное кредитование, государственное жилищное кредитование, государственная ипотечная компания, доступное жилье, государственная финансовая поддержка ипотечного кредитования, ипотечная ценная бумага.*

## ANALYSIS OF MORTGAGE CREDIT LENDING THE KYRGYZ REPUBLIC

Sekieva R.A.<sup>1</sup>, Hashimova K.T.<sup>2</sup>

*<sup>1</sup>candidate of economics, associate professor Department of Finance, Faculty of economics KNU named after Zh.Balasagyn; e-mail: [sekieva\\_roza@mail.ru](mailto:sekieva_roza@mail.ru)*

*<sup>2</sup>undergraduate Faculty of economics KNU named after Zh.Balasagyn*

**Annotation:** *The article is devoted to the analysis of mortgage lending in the Kyrgyz Republic, which reveals the main problems that arise in the development of mortgage lending in the country. This article also discusses the issues of state support for the development of mortgage lending. In order to implement programs to provide affordable housing for citizens, the government provides state financial support for mortgage lending and housing construction.*

**Keywords:** *mortgage, mortgage credit lending, state housing lending, state mortgage company, affordable housing, state financial support for mortgage credit lending, mortgage security.*

В настоящее время на международном финансовом рынке одним из наиболее развивающихся сегментов банковского бизнеса является ипотечное кредитование. Ипотечное кредитование является перспективным направлением развития банковской деятельности, так как имеет большое значение в повышении стабильности и эффективности банковской системы. В экономическом аспекте в развитии ипотечного кредитования наряду с большими перспективами имеются и существенные проблемы, в связи с этим исследование проблем ипотечного кредитования является актуальной.

Понятие «ипотека» и «ипотечное кредитование» тесно взаимосвязаны, но не тождественны. *Ипотечное кредитование* - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. [3] *Ипотечное кредитование* – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.

Ипотека - это залог недвижимости под выдаваемый кредит. Этот залог не передается кредитору, а остается у должника. Заложенное имущество не может быть выставлено на продажу или переоформлено на другого человека до погашения кредита. Термин "ипотека" в юридическом обороте обычно охватывает два понятия: 1) ипотека как правоотношение - это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды. 2) ипотека как ценная бумага – подразумевает закладную: долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. [4]

*Ипотека* - это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т.п. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору, процентов за пользование кредитом (заемными средствами). [3]

Ипотека в Кыргызстане является наиболее молодой сферой кредитования. В Кыргызстане создаются необходимые условия для долгосрочного ипотечного

жилищного кредитования граждан с учетом мирового опыта. Государство уделяет особое внимание данной сфере содействуя решению многих проблем, так как развитие ипотеки оказывает влияние на реальный сектор экономики, на преодоление социальной нестабильности. Ипотечное кредитование выполняет как экономические, так и социальные функции.

В целях обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, а также создания условий для принятия и реализации государственной программы по обеспечению жильем работников социальной сферы, военнослужащих, государственных и муниципальных служащих посредством ипотечного кредитования Постановлением Правительства от 15 июля 2015г. было образовано открытое акционерное общество «Государственная Ипотечная Компания».

Миссией ОАО «ГИК» выступает осуществление вклада в устойчивое развитие экономики Кыргызской Республики путем развития рынка ипотеки, улучшения доступа населения к жилью, решению социальных задач в области жилищного обеспечения на благо процветания общества и повышения уровня жизни. Целью ОАО «ГИК» является привлечение финансирования с целью обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, которое будет способствовать развитию «Доступного жилья».

Уставный капитал составляет 10 млн. сом. (Согласно решению внеочередного собрания акционеров ОАО «Государственная ипотечная компания» от 17 февраля 2016 года Уставный капитал компании был увеличен до 310 млн. сом). Единственным акционером (100% акций) является Фонд по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики. [5]

Задачами ОАО «ГИК» являются:

- Достижение капитализации ГИК на уровне не меньшем, чем текущие требования Национального банка Кыргызской Республики к капиталу вновь организуемого банка;
- Установление прозрачных механизмов рассмотрения и выдачи ипотечных кредитов путем разработки соответствующих моделей;
- Установление корпоративного управления, с четкими стратегическими целями развития;
- Разработка специальных программ ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, в том числе стимулирующих приобретение жилья экономического класса. [5]

В целях государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства 4 мая 2017 года был принят Закон Кыргызской Республики «О государственном ипотечном жилищном кредитовании».

Закон устанавливает правовые основы по реализации единой государственной политики в сфере обеспечения доступным жильем граждан и направлен на обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище, реализацию прав граждан на улучшение жилищных условий и развитие жилищного строительства в Кыргызской Республике. Правительство в целях реализации программ по обеспечению доступным жильем граждан предоставляет государственную финансовую поддержку ипотечному жилищному кредитованию и жилищному строительству. [2]

Государственная финансовая поддержка ипотечного кредитования и жилищного строительства предоставляется за счет:

- 1) средств республиканского и местных бюджетов;
- 2) иных средств, не запрещенных законодательством Кыргызской Республики. [2]

Выпуск и обращение ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, осуществляются с государственной поддержкой.

Уполномоченные государственные органы, органы местного самоуправления Кыргызской Республики участвуют в государственном ипотечном жилищном кредитовании в следующих формах:

- 1) организация и участие в разработке, утверждении и реализации программ;
- 2) возможность софинансирования программ путем определения в республиканском и местном бюджетах на очередной финансовый год средств на развитие системы государственного ипотечного жилищного кредитования. [2]

За годы реализации программы правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» из республиканского бюджета в 2016-2019 годах выделены бюджетные кредиты на сумму 4,2 млрд сомов. При этом, за счет оборотных средств ОАО «Государственная ипотечная компания» было выдано ипотечных кредитов еще на сумму 1 089,9 млн сомов. Это позволило обеспечить дополнительно 873 семей собственным жильем. [6]

В течении трех лет ОАО ГИК обеспечило жильем свыше 3500 семей, освоило 177000 кв.метров готового жилья. Как отметил председатель ОАО «ГИК» на сегодня выдано 3450 ипотечных кредитов на сумму 3,7 млрд сомов под 8-10%, для работников бюджетной сферы. [5]

Многие коммерческие банки как, например «РСК банк», «Айыл банк», «Бай Тушум банк», «Банк Азии» и другие являются участниками программы «Доступное жилье» в качестве банка-партнера государственной ипотечной компании (ГИК). Данная программа предусматривает выдачу кредитов в национальной валюте государственным служащим на приобретение собственного жилья. [8,10]

В рамках программы работники бюджетных организаций могут получить ипотечный кредит для приобретения готового жилья, участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома или строительства дома на собственном земельном участке. Отбор участников данной программы, проверка их на соответствие всем необходимым критериям для получения ипотечного кредита, а также принятие решения о выдаче кредита соискателю, процентной ставке и сроке погашения будет осуществляться в соответствии с основными этапами и условиями данной программы. Ипотечные кредиты могут получить граждане КР согласно списку Межведомственной комиссии граждан, которые имеют право участвовать в программе жилищного кредитования. [7] По условиям кредитования на первоначальном этапе выдается работникам бюджетных организаций по списку.

**Таблица 1 – Условия государственного ипотечного кредитования и ипотечного кредитования коммерческих банков в КР (данные за 2020-2021 гг.) [8]**

	Наименование Банка\ компании	Наименование кредита	Сроки	Сумма Кредита Валюта кредита	Процентная ставка	Собственный вклад
	Государственное ипотечное кредитование по программе «Доступное жилье»	Ипотека Программа «Доступное жилье»	До 15 лет	200 000 - 3 000 000 сом/только в сомах КР	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8% годовых при собственном взносе от 10% до 20%</li> <li>• 7% годовых при собственном взносе от 20% до 30%</li> <li>• 6% годовых при собственном взносе от 30% и более</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10%, 20%, 30%</li> </ul>
	KICB	Ипотека USD	От 10 до 15 лет	От 200000	10% в сомах сроком до 15 лет жителям регионов; 15% в сомах сроком до 10 лет жителям г.Бишкек и г.Ош	30%

	Бай Тушум	Ипотека	- от 3 до 5 лет при сумме до 1 млн. сом - от 5 до 10 лет при сумме свыше 1 млн. сом -от 10 до 20 лет свыше 2 млн. сом	от 500 000 до 21 млн. сом	От 19%	не менее 20% при сроке кредита до 10 лет включительно не менее 30% при сроке кредита свыше 10 лет если вклад 50% и более, то процентная ставка по кредиту снижается на 1%
	Demir Bank	Ипотека Стандарт	До 8 лет	От 350 000 сом	15,99% в сомах	-
	Optima	Ипотека	От 12 мес до 5 лет (в сомах) и 7 лет (в долл.)		17%	30%
	Бакай Банк	Ипотека	До 10 лет	До 15 000 000 сом	18%	-
	Айыл Банк	ГосИпотека	До 15 лет	До 3 000 000 сом	8,30%	-
	Росинбанк	Социальная ипотека	До 15 лет	О До 3 000 000 сом	От 6% до 10%	30%
	Финанс Кредит Банк	Ипотека Наш Дом	До 5 лет	50 000 сом	от 19 %	-
	Халык Банк Кыргызстан	Ипотечные кредиты	До 15 лет	Без ограничений	15,75%	15%
	Банк Азии	Доступное жилье	До 15 лет	До 3 000 000 сом	От 6% до 8%	10-30%
	РСК	Доступное жилье	До 15 лет	До 3 000 000 сом	От 6% до 8%	10-30%

В настоящее время по программе «Доступное жилье» выдается кредитов на сумму до 3 млн. сомов со сроком до 15 лет. Процентная ставка составляет 8% годовых при собственном первоначальном взносе от 10% до 20%, 7% годовых при собственном

взносе от 20% до 30% и 6% годовых при собственном взносе от 30% и более. По данным таблицы видно, что процентные ставки ипотечного кредитования по программе «Доступное жилье» намного ниже, чем у коммерческих банков.

Для обеспечения доступности ипотечного кредита процентные ставки с начала запуска программы правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» были снижены 3 раза. В 2016 году с 12-14% до 10-12% годовых, в 2017 году - до 8-10 % годовых, в 2018 году – до 7-9 % годовых. В 2019 году велась работа по доведению процентной ставки до 6-8% годовых, чтобы к концу 2019 года обеспечить их снижение. [6]

Граждане Кыргызской Республики которые не имеют доступа к государственным ипотечным кредитам, могут обращаться в коммерческие банки. Сегодня одним из путей приобретения жилища является получение ипотечного кредита у коммерческих банков. Следует отметить, что с появлением на рынке государственной ипотечной компании, кредиты по ипотеке коммерческих банков стали более доступными, т.е. условия предоставления ими кредитов стали менее жесткими, снизились процентные ставки и первоначальный собственный взнос заемщиков и т.п.

Одной из основных проблем ипотечного кредитования является недостаток долгосрочных источников финансирования. Привлечение ресурсов в эту сферу осуществляется в первую очередь посредством использования различных вкладов и депозитов, однако, при этом, кредитные организации сталкиваются с необходимостью поддержания ликвидности, согласования краткосрочных пассивов и долгосрочных активов.

С октября 2019 г. начали осваивать средств по линии немецкого банка развития KfW. Согласно межправительственному соглашению о жилищном финансировании в Кыргызской Республике, данные средства были направлены на кредитование всех категорий граждан в регионах страны по ставке 10% годовых. Кроме того, ведутся переговоры с Азиатским банком развития о возможности получения финансирования на сумму 10 млн евро, с Евразийским фондом стабилизации и развития на получение 100 млн долларов США сроком на 20 лет под 1% годовых.

Таким образом, необходимо отметить, что государство активно поддерживает развитие ипотечного кредитования. Однако не все желающие граждане могут получить ипотечные кредиты. Существенными причинами, сдерживающими развитие ипотеки в Кыргызстане являются: высокие кредитные и процентные риски; отсутствие долгосрочных и относительно дешевых ресурсов; низкие доходы населения, высокая инфляция, отсутствие необходимой правовой базы для развития ипотеки, неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка.

Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:**

1. Закон КР «Об ипотечных ценных бумагах». г.Бишкек, от 7 июля 2016 года №101.
2. Закон Кыргызской Республики «О государственном ипотечном жилищном кредитовании». г.Бишкек, от 4 мая 2017 года № 73.
3. Теоретические основы ипотечного кредитования. Разумова И.А. «Ипотечное кредитование». - СПб: Питер 2015.
4. <http://www.grandars.ru/college/biznes/ipoteka.html>.
5. <http://gik.kg/ru/about/> - Официальный сайт государственной ипотечной компании.
6. <http://kabar.kg/news/v-kyrgyzstane-sozdaiutsia-usloviia-dlia-dolgosrochnogo-ipotechnogo-zhilishchnogo-kreditovaniia/> - В Кыргызстане создаются условия для долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.
7. [https://www.rsk.kg/ru/fiz/potrebka\\_fiz/ipoteka-2-3](https://www.rsk.kg/ru/fiz/potrebka_fiz/ipoteka-2-3).
8. **Биймырсаева Э.М.** Роль электронной подписи в Кыргызстане// Известия Исык-Кульского форума бухгалтеров и аудиторов стран Центральной Азии, № 2- (21) - Бишкек, 2018- С. 46- 49.
9. Официальные сайты коммерческих банков КР и ГИК.
10. **Биймырсаева Э.М.** Государственные закупки-одна из самых проблемных сфер в развитии экономики Кыргызстана// Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований, № 10, 2016 - Москва - С. 113-116