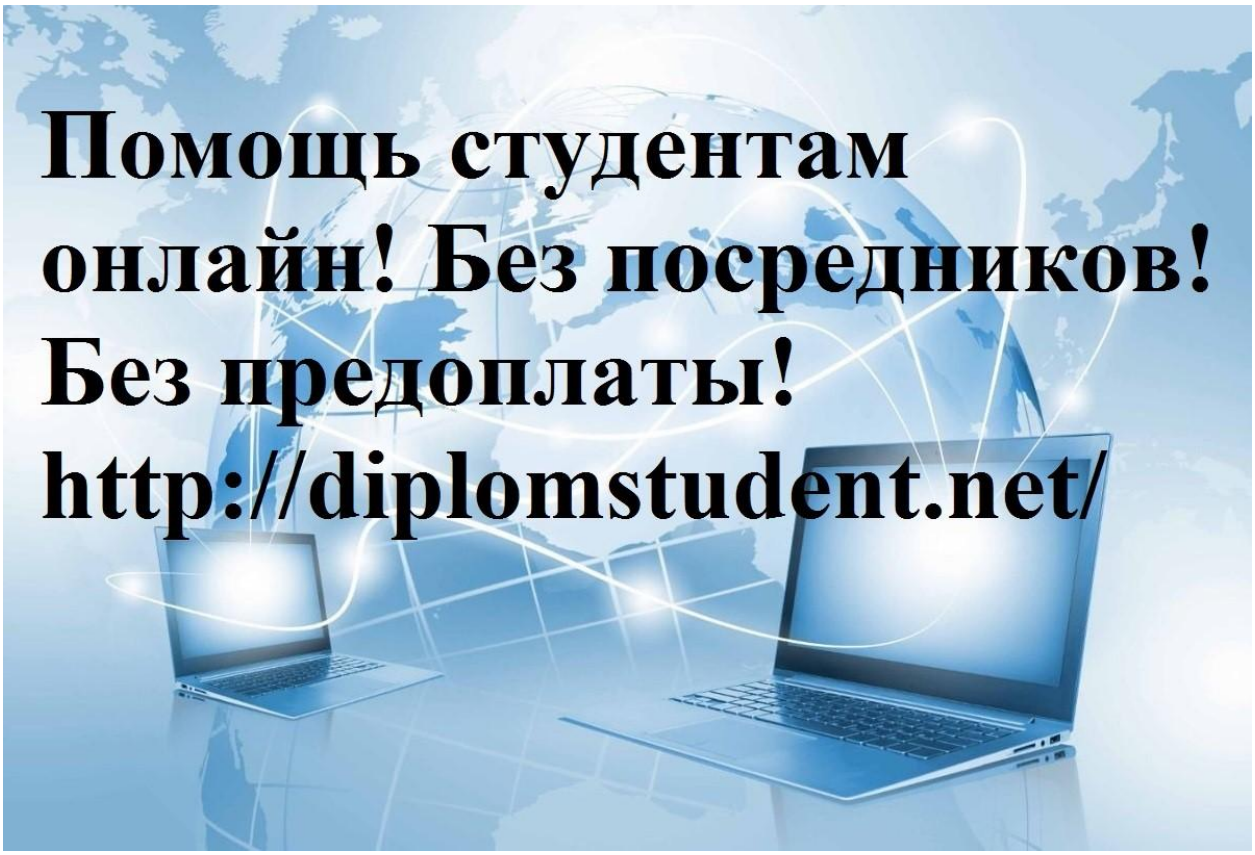

Глава 2. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в КР

2.1. Анализ жилищных программ Кыргызской Республики

2.2. Ипотечное кредитование по Государственной программе ГИК

2.3. Анализ текущего состояния ипотечного кредитования Кыргызстана

Список литературы

Приложения

Глава 2. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в КР

2.1. Анализ жилищных программ Кыргызской Республики

Жилищные программы Кыргызской Республики направлены на улучшение жилищных условий населения, с помощью проведения наиболее эффективных мероприятий. Прежде, чем перейти к подробному анализу действующих жилищных программ КР, важно остановиться на основных жилищных проблемах населения республики. В настоящее время по данным на 2023 год в Кыргызстане наблюдается дефицит жилого фонда, население не получается обеспечить жильем. [1]

По данным на 2021 год обеспеченность жильем в расчете на одного человека Кыргызской Республики составила 13 кв. м. Аналогичный показатель наблюдался и в 2019-2020гг., рисунок 2.1.

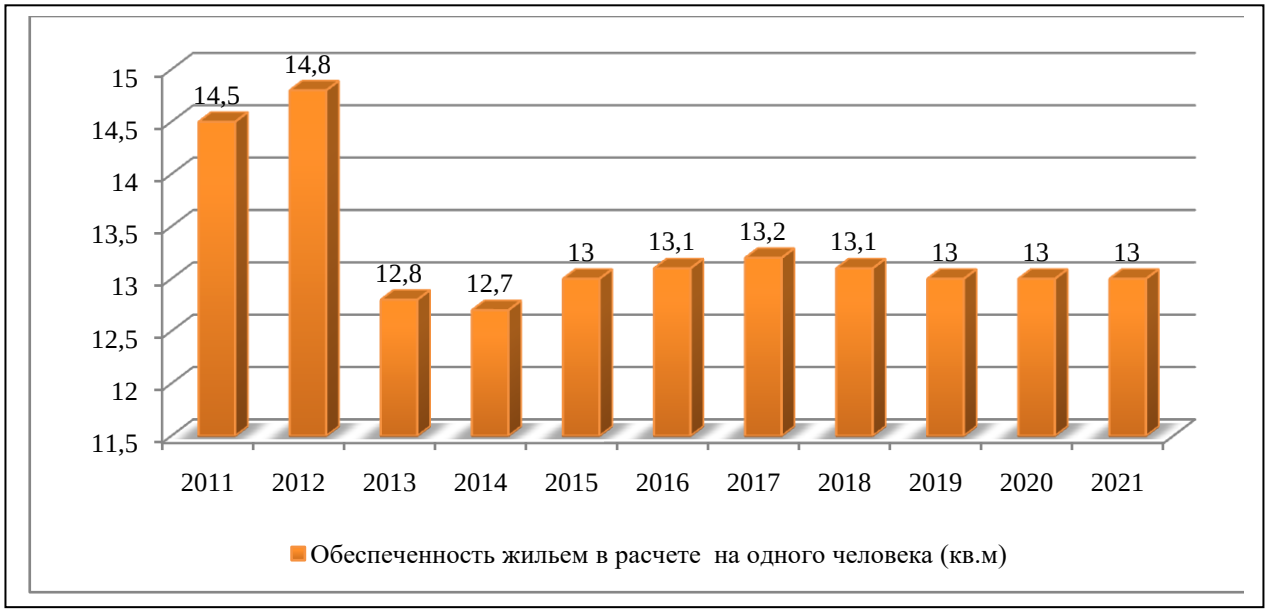

Рисунок 2.1- Динамика обеспеченности жильем в расчете на одного человека Кыргызской Республики с 2011-2021гг.[9]

По отношению к началу анализируемого периода данный показатель снизился на 1,5 кв. м или на 10,34%. Следует отметить, что самый низкий показатель обеспеченности жильем наблюдается в областях: Баткенская (12,2 кв. м.) и Ошская (10,4 кв. м). Лучше всего по данному показателю выглядит Иссык-Кульская область, обеспеченность жильем на одного жителя самая высокая и составила 15,7 кв. м на человека. Хотя в динамике по всем областям наблюдается снижение, исключение составила только Джалал-Абадская область, показатель обеспеченности жильем вырос на 3,3% по сравнению с показателем 2011 года, рисунок 2.2.

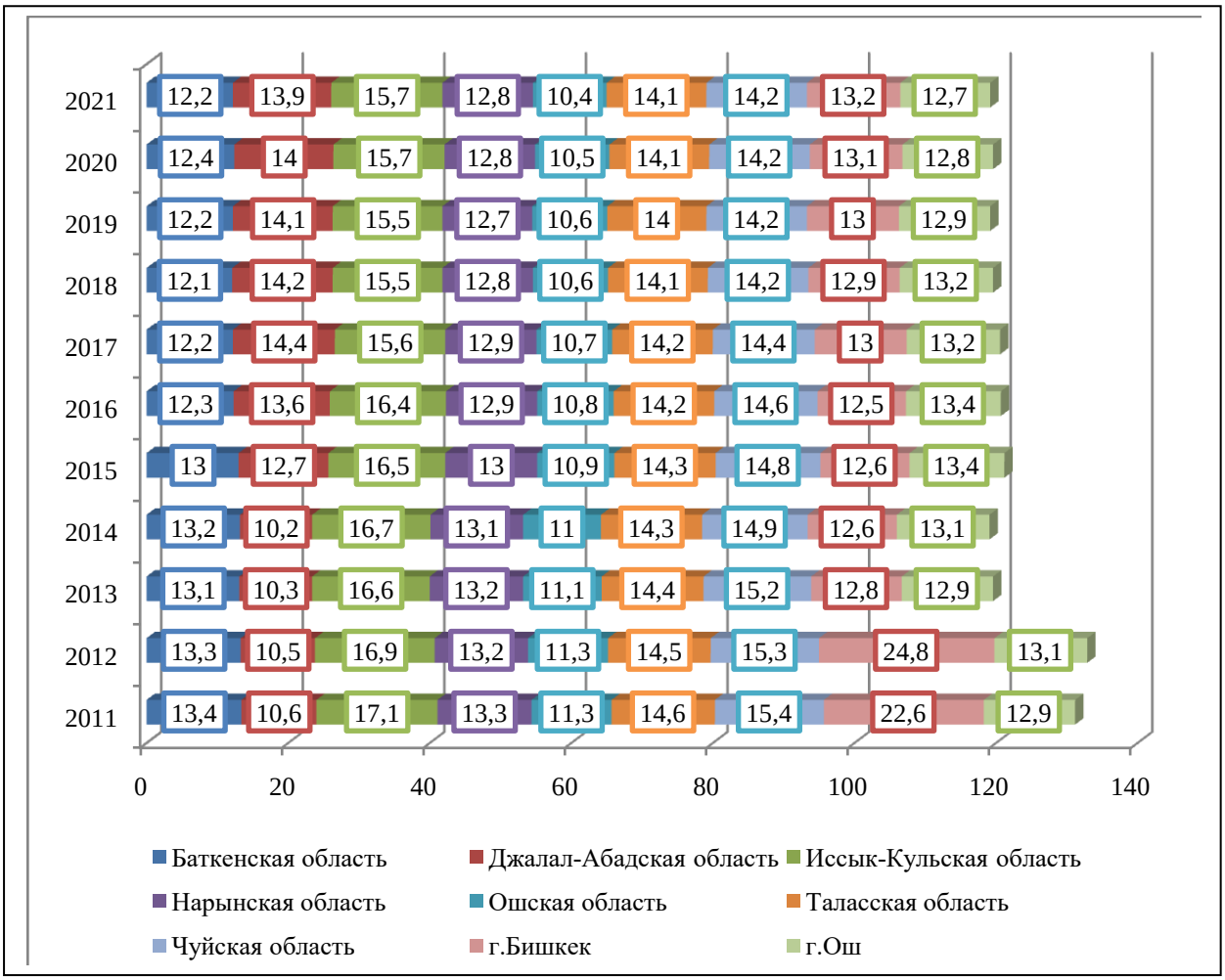

Рисунок 2.2- Динамика обеспеченности жильем в расчете на одного человека по областям Кыргызской Республики с 2011-2021гг. [9]

При сравнении с другими странами в Кыргызской Республике показатель обеспеченности жильем является одним из самых низких, хуже только в Таджикистане. Лидерами по данному показателю являются Норвегия и США, рисунок 2.3.

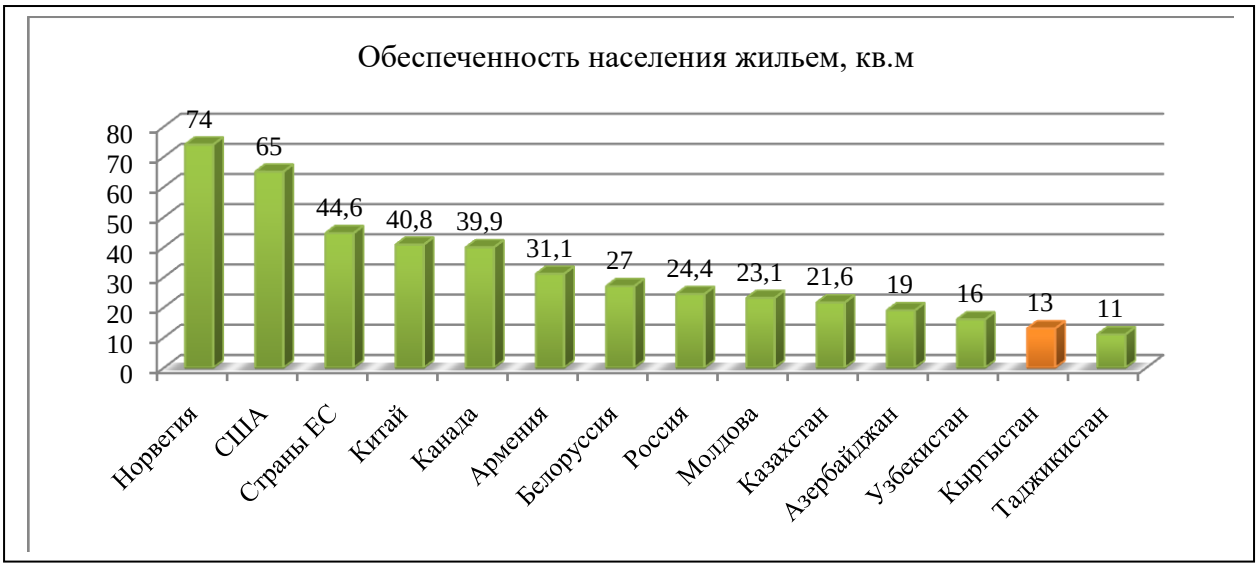

Рисунок 2.3-Место Кыргыстана в рейтинге по обеспеченности жильем на одного жителя в 2022г., кв.м

Чтобы в Кыргызской Республике достичь средней обеспеченности жильем в 18 кв.м на одного человека, необходимо иметь 121 млн. кв.м жилья на все население Кыргызстана. Однако жилищный фонд на конец 2021 года составлял всего около 87 млн. кв.м (дефицит в 34 млн. кв.м), рисунок 2.4. [9]

Рисунок 2.4-Динамика жилищного фонда в Кыргызской Республике с 2017-2021гг.

При этом, городской жилищный фонд составляет 34 млн. кв.м, сельский -54 млн. кв.м, рисунок 2.5. В динамике жилищный фонд увеличивается, однако темпы его роста недостаточны для нормальной обеспеченности жильем.

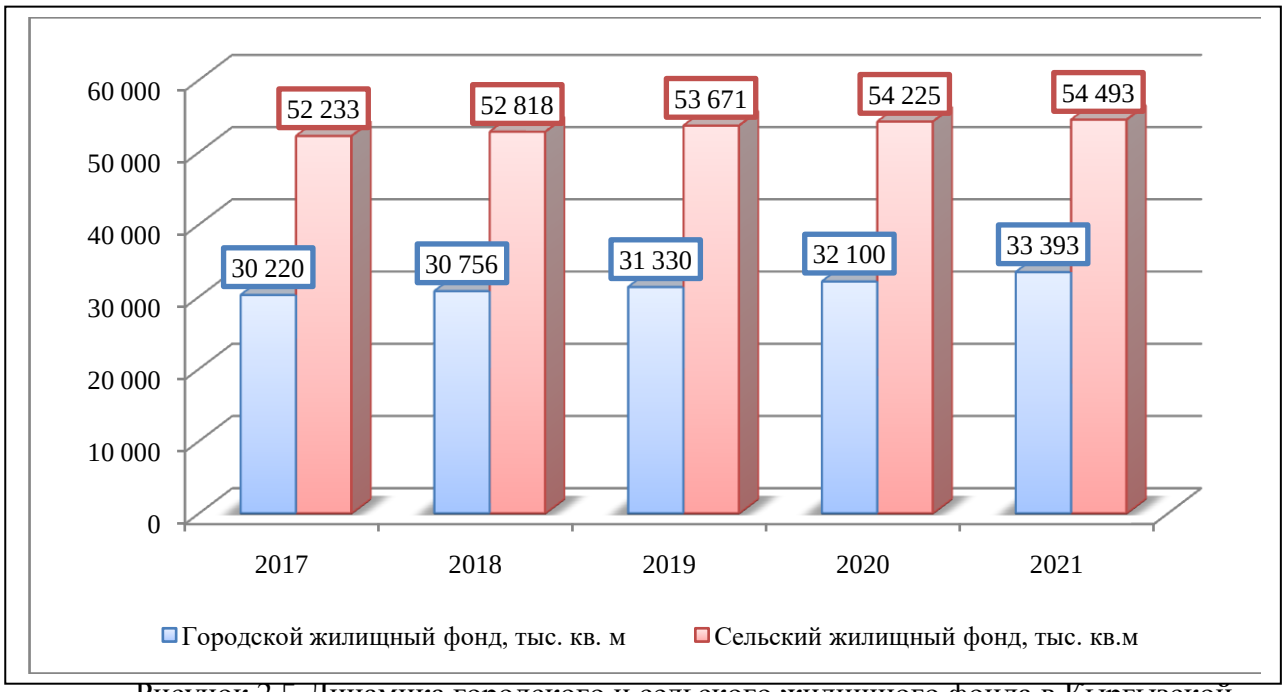

Рисунок 2.5-Динамика городского и сельского жилищного фонда в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

Для нормы не менее 18 кв.м жилья на одного человека, с учетом ежегодного прироста населения, составляющего 127 тысяч человек, необходимо строить по 2,2 млн. кв.м жилья в год. Однако, на текущий момент в год строится не более 1 млн. кв.м по всей республике. В частности, в 2022 году было введено 1119,10 тыс. кв. м, рисунок 2.6.

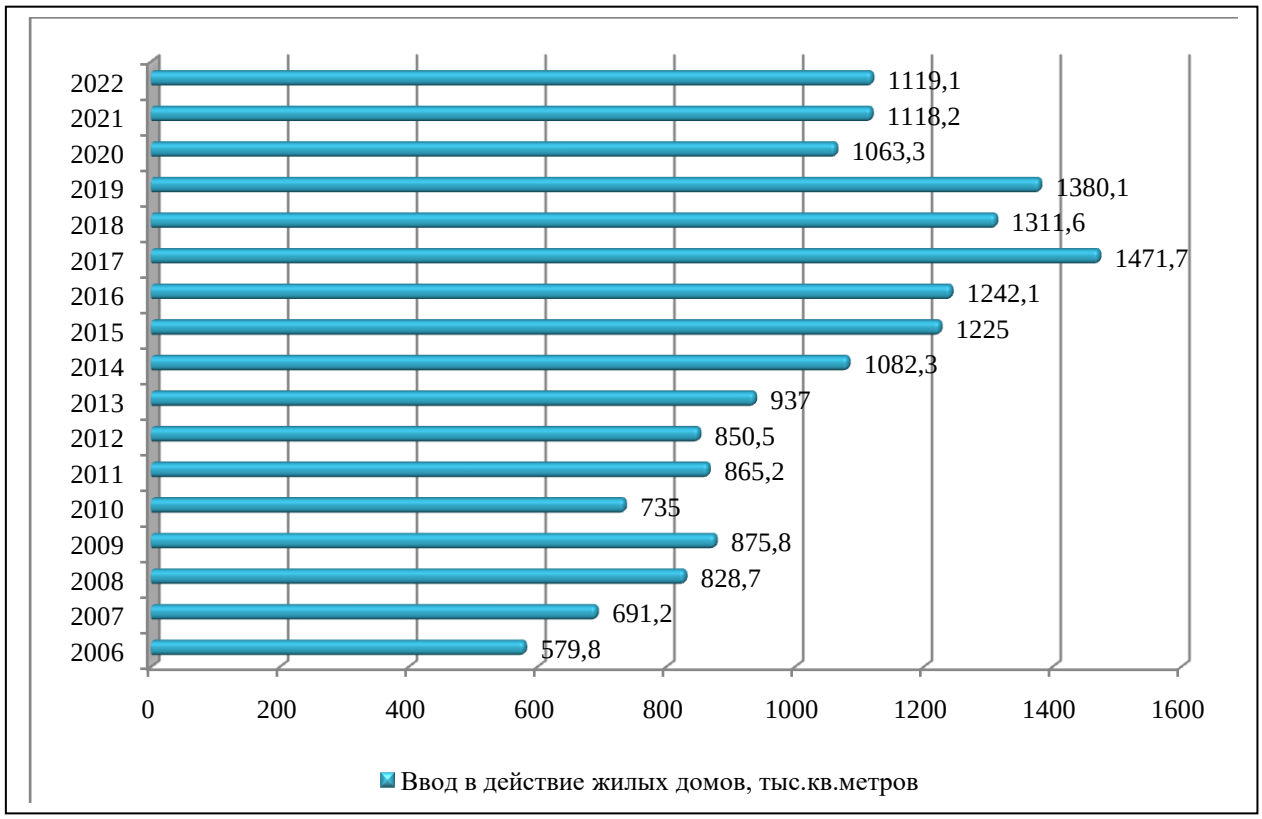

Рисунок 2.6-Динамика ввода в действие жилых домов в Кыргызской Республике с 2006-2022гг. [9]

Лучшим годом по вводу жилья был 2017 год, тогда было введено максимальное значение жилья за весь анализируемый период, объемы ввода составили 1471,7 тыс. кв. м.

При этом, в городских поселениях ежегодно было построено за последние годы более 400 тыс. кв. метров, в сельской местности более 600 тыс. кв. метров в год, рисунок 2.7. Отметим, что доля жилых домов построенных населением за собственный счет или с помощью привлечения кредитов ежегодно увеличивается, в 2021 году этот показатель составил 92,0%, это максимальное значение в анализируемой динамике, рисунок 2.8.

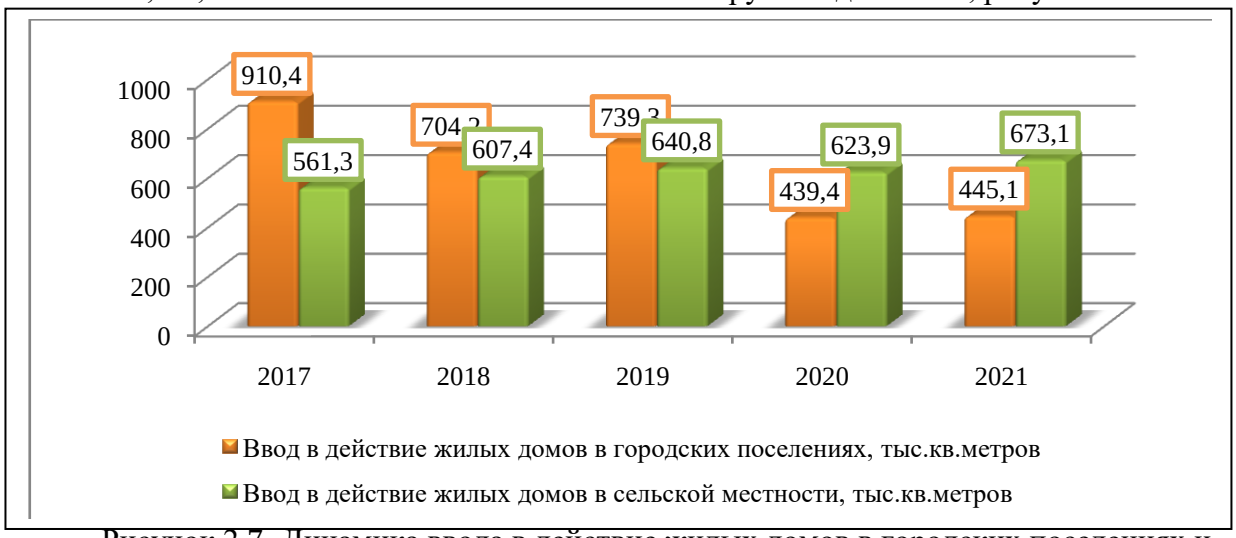

Рисунок 2.7- Динамика ввода в действие жилых домов в городских поселениях и сельской местности в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

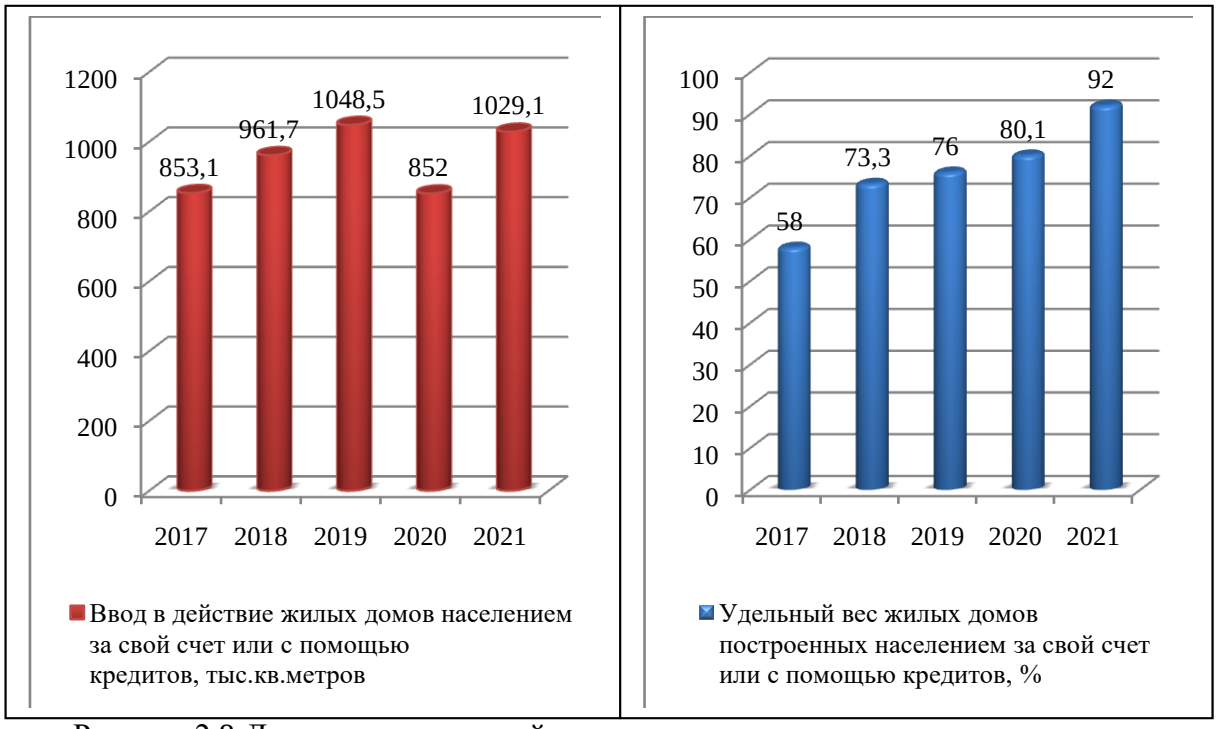

Рисунок 2.8-Динамика ввода в действие жилых домов построенных населением за свой счет или с помощью кредитов в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

Всего общее количество построенных квартир в динамике имеет тенденцию к снижению, в 2021 году было построено 9413 квартир, это на 9,22% ниже показателя 2020 года и на 38,99% ниже значения начала анализируемого периода, рисунок 2.7. Большинство строящихся квартир осуществляется индивидуальными застройщиками, в 2021 году они построили 8447 квартир, это составляет 89,73% от общего количества квартир. По данным на 2017год, количество построенных квартир составляло 7437 ед., это почти половина от всех построенных квартир, рисунок 2.9.

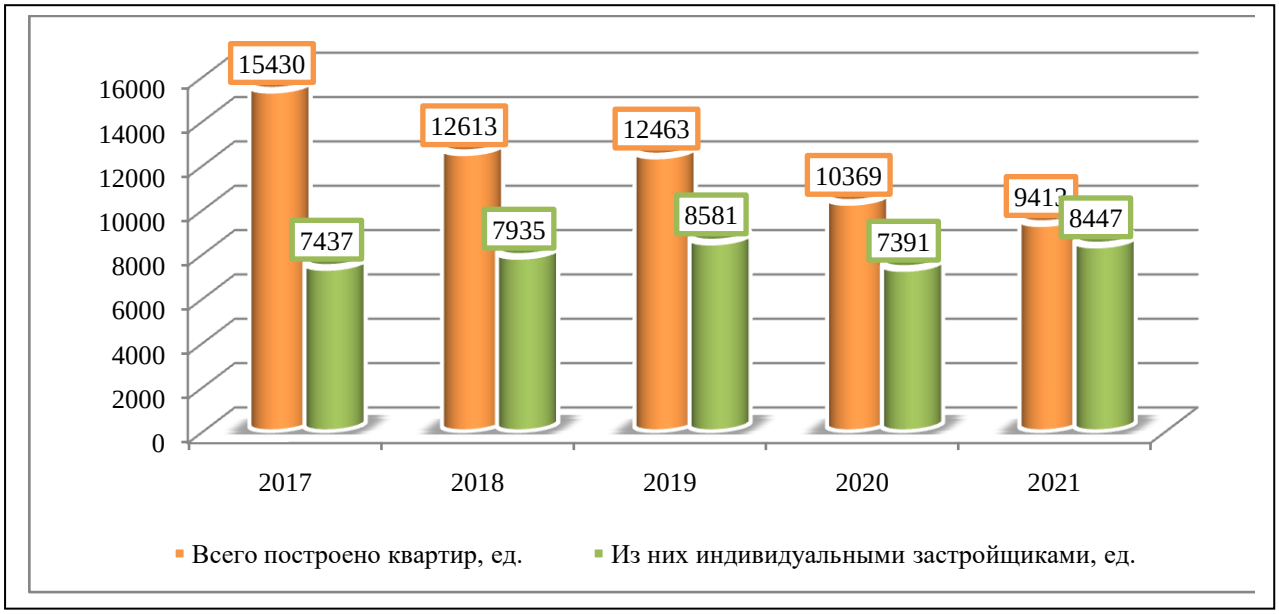

Рисунок 2.9- Динамика количества построенных квартир в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

Средний размер построенных квартир ежегодно увеличивается, в 2021 году показатель составил 118,8 кв.м, это больше, чем годом ранее на 16,3 кв.м. и на 23,4 кв.м превышает значение показателя 2017 года, рисунок 2.10.

Рисунок 2.10- Динамика среднего размера построенных квартир в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

Несмотря на то, что число граждан (семей, включая одиночек), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий ежегодно снижается и в 2021 году показатель составил 15,6 тыс. человек, рисунок 2.11.

Рисунок 2.11-Динамика числа семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

Тем не менее, объемы ветхого и аварийного жилья имеет смешанную направленность, то растут, то падают. В 2021 году показатель сформировался на уровне

19,8 тыс. кв. м. это выше показателя начала анализируемого периода на 8,5 тыс. кВ. м, однако ниже уровня прошло года на 6,1 тыс.кв.м, рисунок 2.12.

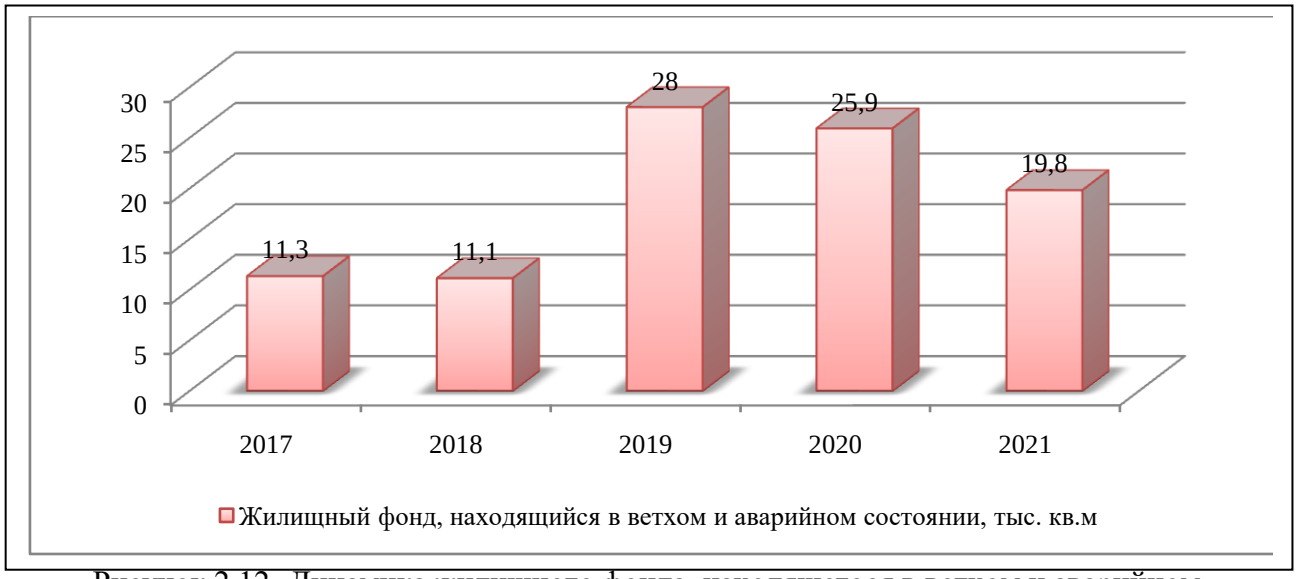

Рисунок 2.12- Динамика жилищного фонда, находящегося в ветхом и аварийном состоянии в Кыргызской Республике с 2017-2021гг. [9]

В связи с тем, что в Кыргызской Республике стоит острая проблема обеспеченности населения жильем, на государственном уровне постоянно разрабатываются и совершенствуются жилищные программы. В настоящее время действует жилищная программа «Мой дом 2021-2026» (Кыргызская Республика). Она утверждена Постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 13 июля 2021 года № 75 «Об утверждении жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026»». Также этим же постановлением утверждены:1) жилищная программа Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026» (ПРИЛОЖЕНИЕ 1); 2) План мероприятий по реализации жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026» (ПРИЛОЖЕНИЕ 2); 3) Порядок отбора участников жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026» (ПРИЛОЖЕНИЕ 3).

Программа представляет собой взаимоувязанный комплекс мероприятий, направленных на повышение доступности жилья для населения путем развития основных проектных направлений государственной поддержки. Основной целью Программы является обеспечение граждан страны доступным жильем. Достижение стратегической цели планируется достичь путем решения следующих задач: 1) развитие системы жилищного финансирования; 2) развитие системы контрактных жилищных сбережений, что приведет к аккумулированию сбережений населения; 3) увеличение объемов жилищного строительства, в том числе посредством механизмов ГЧП, жилищных сертификатов и других механизмов; 4) концентрация на привлечении внебюджетных

источников финансирования в среднесрочной перспективе; 5) развитие рынка ценных бумаг, в том числе исламских ценных бумаг.

Жилищная программа «Мой дом 2021-2026» предусматривает следующие проекты: «Расширение финансирования»; «Новые финансовые инструменты»; «Повышение доступности жилищного финансирования»; «Развитие системы контрактных жилищных сбережений»; «Увеличение жилищного фонда»; «Вовлечение соответствующих государственных структур и органов местного самоуправления в реализацию Программы»; «Цифровизация услуг». Рассмотрим кратко сущность этих направлений.

Проект «Расширение финансирования» предусматривает выделение бюджетных средств ежегодно в рамках бюджетной политики, привлечение внебюджетных финансовых ресурсов в сектор государственного жилищного финансирования; поддержание уровня уставного капитала ГИК в размере не менее 10,0% от активов.

Проект «Увеличение жилищного фонда» направлен на организацию селитебных зон для строительства жилья во всех городах и населенных пунктах страны; финансирование строительства жилья; проведение анализа обеспеченности жильем населения страны; разработка проектов жилья с учетом возможности применения современных технологий при строительстве.

Проект «Повышение доступности жилищного финансирования» преследует проведение мероприятий: снижение процентной ставки по государственным ипотечным кредитам, в том числе по ранее выданным кредитам, путем трансформации бюджетных кредитов и снижения маржи банка и ГИК; увеличение обеспеченности жильем населения путем механизмов жилищного финансирования; разработка и внедрение исламских принципов жилищного финансирования; внесение изменений в Налоговый Кодекс Кыргызской Республики в части предоставления преференций и льгот участникам и субъектам жилищной программы; внедрение принципов «зеленого» финансирования в сфере жилищного кредитования.

Проект «Новые финансовые инструменты» предусматривает мероприятия по развитию рынка ценных бумаг, в том числе исламских ценных бумаг; стимулирование выпуска жилищных сертификатов.

Проект «Развитие системы контрактных жилищных сбережений» направлен на разработку нормативно-правовых актов регулирующих систему контрактных жилищных сбережений; накопление депозитной базы; выдачу кредитов ЖСКК.

Проект «Цифровизация услуг» предусматривает мероприятия по совершенствованию процедуры подачи заявки на участие в Программе путем внедрения цифровых

технологий; заключение с государственными органами соглашений об уровне сервиса (SLA-соглашения) относительно обмена данных.

В результате реализации выше перечисленных проектов программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026», ожидаются положительные результаты по увеличению финансирования; снижению процентной ставки по государственным ипотечным кредитам до уровня 4,0 – 6,0 % годовых; выделению земельных участков с соответствующей инфраструктурой во всех городах и населенных пунктах страны для жилищного строительства и другое, таблица 2.1.

Таблица 2.1- Ожидаемый результат от Плана мероприятий по реализации жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026»

№ п/п	Проекты программы	Ожидаемый результат
1	Проект «Расширение финансирования»	Профинансирована реализация Программы на сумму не менее 5,5 млрд. сомов.
		Привлечено финансовых ресурсов на сумму не менее 18,5 млрд. сомов
		Повышена инвестиционная привлекательность ГИК
2	Проект «Увеличение жилищного фонда»	Выделены земельные участки с соответствующей инфраструктурой во всех городах и населенных пунктах страны для жилищного строительства
		Профинансировано приобретение и строительство жилья в объеме не менее 740 тыс. кв. м
		Подготовлены ежегодные отчеты об обеспеченности жильем
		Разработаны проекты недорогого жилья
3	Проект «Повышение доступности жилищного финансирования»	Поэтапно снижена процентная ставка по государственным ипотечным кредитам до уровня 4 – 6,0% годовых.
		Обеспечено жильем не менее 15 000 семей
		Предоставлены преференции и льготы участникам и субъектам жилищной программы в части повышения доступности жилья
		Разработаны и внедрены исламские ипотечные продукты
		Запущен проект «зеленой» ипотеки
4	Проект «Новые финансовые инструменты»	Выпущены и размещены ценные бумаги на сумму 4,5 млрд. сомов
		Выпущены и размещеныжилищные сертификаты на фондовом рынке
5	Проект «Развитие системы контрактных жилищных сбережений»	Принят профильный закон и подзаконные акты, регулирующие систему контрактных жилищных сбережений
		На депозитные счета ЖСКК привлечены сбережения населения на сумму 1,8 млрд. сомов
		Выдано кредитов на сумму 450 млн. сомов
		На депозитные счета ЖСКК привлечены сбережения населения на сумму 300 млн. сомов
6	Проект «Цифровизация услуг»	Расширен функционал сбора и обработки информации через электронный портал ГИК в целях улучшения скоринга
		Достигнуто соглашение об уровне сервиса между ГИК и государственными органами

Основными источниками финансирования Жилищной программы «Мой дом 2021-2026» Кыргызской Республики будут гранты и кредиты международных партнеров (немецкий банк развития KfW, Евразийский фонд стабилизации и развития, другие международные доноры), средства от выпуска и размещения ценных бумаг, средства ГИК, средства республиканского бюджета и иных незапрещенных законодательством источников. Помимо этого, будут привлечены финансовые средства частных инвесторов для жилищного строительства посредством механизмов ГЧП, жилищных сертификатов, фондовых инструментов.

Таким образом, в перспективе к 2026 году за счет реализации жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026» ожидается достичь следующих показателей: 1) привлечено финансирование, в том числе за счет международных доноров и выпуска ценных бумаг, на общую сумму не менее 30 млрд. сомов; 2) профинансировано приобретение и строительство жилья объемом не менее 740 тысяч кв. м; 3) обеспечено жильем не менее 15 тысяч семей.

Важно отметить, что совсем недавно, Министерством экономики и коммерции Кыргызской Республики проведена работа по привлечению финансовых ресурсов на строительство многоэтажного социального жилья в рамках реализации Программы «Мой дом 2021-2026». В рамках данной работы, 24 апреля 2023 г. подписано кредитное Соглашение между Кыргызской Республикой и Саудовским Фондом Развития по проекту «Жилищное финансирование в КР». Данное Соглашение предусматривает долгосрочные и недорогие финансовые ресурсы для ОАО «ГИК» с целью финансирования проектов строительства жилья в Кыргызской Республике на 100,0 млн. долл. Исполнительным агентством по проекту выступит Министерство экономики и коммерции КР, а реализующим агентством выступит ОАО «ГИК». ОАО «ГИК» будет являться оператором привлеченных финансовых средств, обеспечит земельными участками и будет финансировать строительство доступного жилья во всех регионах страны для последующего предоставления в аренду с последующим выкупом гражданами Кыргызстана в рамках государственной жилищной программы «Мой дом 2021-2026». Средства Саудовского Фонда Развития направлены на обеспечение жильем свыше 3000 семей. [7]

Еще ранее по ипотечному кредитованию Кыргызстану предоставлен первый транш в размере 4,966 млн. евро. Между Кабинетом министров и Германским Банком Развития KFW в мае 2022 года было подписано Соглашение о конверсии суверенного долга КР перед Федеративной Республикой Германия «Обмен долга IV – Жилищная программа», в

рамках которого средства на сумму 14,9 млн. евро будут поэтапно предоставлены в пользу ОАО «ГИК».

Указанные средства в рамках Соглашения «Обмен долга IV – Жилищная программа» будут направлены на предоставление льготных ипотечных кредитов для всех категорий граждан вне зависимости от рода и вида деятельности, работающих и проживающих в регионах страны (кроме городов Бишкек и Ош).

В этой связи Садыр Жапаров выражает благодарность Федеральному канцлеру Германии Олафу Шольцу за поддержку в реализации данной программы. Также из республиканского бюджета планируется выделение средств для строительства во всех регионах доступного жилья (квартир), которое будет предоставляться гражданам через ОАО «ГИК». К примеру в г. Бишкек одним из участков такой застройки определена территория бывшей исправительной колонии № 47, где планируется возведение микрорайона на 10 тыс. квартир.

Кроме того, для строительства доступного жилья во всех регионах продолжается работа с донорами по привлечению финансовых ресурсов на эти цели.

К сведению, если ранее в среднем ежегодно предоставлялось 1080 ипотечных квартир на сумму 1,3 млрд. сомов, то по программе «Мой дом 2021-2026» только за полтора года реализации предоставлено 2536 квартир на сумму более 6,2 млрд сомов (в 2021 году 732 квартиры на сумму 1,6 млрд. сомов, в 2022 году 1 800 квартир на сумму 4,6 млрд сомов). Тем самым удалось обеспечить увеличение объемов финансирования более чем в три раза по сравнению с предыдущими годами.

Важно также отметить, что уже поступают первые отклики на обращение Главы государства к странам-партнерам и финансовым институтам об обмене внешнего долга страны на реализацию зеленых инициатив. Некоторые страны заинтересовались инициативой кыргызской стороны и выражают просьбу представить программу Кабинета Министров КР с конкретными проектами в сфере зеленной экономики.

Итак, выше была рассмотрена сущность действующей жилищной программы «Мой дом 2021-2026» Кыргызской Республики. Ранее действовала программа Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020», утвержденная Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 года № 560 (программа ДЖ) в основном ориентирована на увеличение ипотечного кредитования. В рамках реализации данной программы в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 июля 2015 года № 499 было создано открытое акционерное общество «Государственная Ипотечная Компания» (ГИК), основными направлениями деятельности которой являются: выдача ипотечных кредитов; развитие рынка ипотечных ценных бумаг;

создание собственного жилищного фонда; развитие системы контрактных жилищных сбережений; привлечение внебюджетных источников финансирования в сектор жилищного обеспечения. Подробнее рассмотрим деятельность АО «Государственная Ипотечная Компания» в следующем параграфе исследования. В завершении темы жилищных программ отметим, что еще ранее существовали программы: Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике, утверждена Постановлением Правительства КР от 5 августа 1998 года N 520; Концепции развития жилищного строительства Кыргызской Республики до 2010 года, утвержденная Указом Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 года N 76; «Государственная программа жилищного строительства до 2010 года», утвержденная Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 25 апреля 2001 года № 188; Стратегия развития страны на 2007-2007 годы утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 16 мая 2007 года N 249; «Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы» ,утверждена Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 26 ноября 2007 года № 562. Более подробно о данных программах описано в ПРИЛОЖЕНИИ 4. Перейдем к рассмотрению ипотечного кредитования по Государственной программе ГИК.

2.2. Ипотечное кредитование по Государственной программе ГИК

ОАО «Государственная Ипотечная Компания» является единственным уполномоченным органом в сфере ипотечного кредитования Кыргызской Республики. Целью компании является -обеспечение доступным жильем граждан Кыргызской Республики и создание долгосрочного устойчивого механизма привлечения финансовых ресурсов в сектор ипотечного кредитования и жилищного строительства эконом-класса. Миссией компании ОАО «ГИК» является - 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.

Видение ОАО «ГИК»: ГИК станет устойчивой и стабильно развивающейся ипотечной организацией Кыргызской Республики, обеспечивающей граждан страны возможностью приобретать доступное жилье, финансируемое за счет долгосрочной и недорогой ипотеки. ГИК посредством мультипликативного эффекта будет способствовать подъему экономики и строительной индустрии, росту объемов производства, продажи строительных материалов и повышению занятости населения. [4]

Компания ОАО «ГИК» осуществляет свою деятельность на основании существующего законодательства КР, а также Жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026», Порядка отбора участников жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026»; Закона «О государственном ипотечном жилищном кредитовании» и других нормативно-правовых актов. Основными направлениями деятельности ОАО «ГИК» являются: привлечение инвестиций, финансирование строительства жилья, система контрактных жилищных сбережений, таблица 2.2.

Таблица 2.2- Основные направления деятельности ОАО «ГИК» [4]

№ п/п	Направления	Характеристика
1	ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ	На текущий момент момент реализуется Программа «Жилищное финансирование в Кыргызской Республике», финансируемой Правительством Федеративной Республики Германия, через Германский банк развития KfW.
2	ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ	Одной из основных целей Программы является строительство жилья на всей территории страны. Исходя из этого, в настоящий момент целях увеличения жилищного фонда и повышения его доступности для населения ОАО «ГИК» направляет финансовые ресурсы на строительство доступного жилья в рамках Программы.
3	СИСТЕМА КОНТРАКТНЫХ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ	Система контрактных жилищных сбережений предусматривает постепенное регулярное аккумулирование жилищных сбережений от граждан для формирования первоначального взноса. По окончанию периода накопления клиенты получают право на ипотечный кредит по льготным процентным ставкам по сравнению с рыночными ставками. Данная система получила широкое распространение в странах Европы и Азии.

Основными направлениями жилищного финансирования ОАО «ГИК» являются: льготная ипотека, социальная ипотека, доступная ипотека, таблица 2.3. Более подробно об этих направлениях описано в ПРИЛОЖЕНИИ 5.

Таблица 2.3- Основные направления жилищного финансирования ОАО «ГИК» [4]

№ п/п	Виды ипотеки	Характеристика
1	ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА	Данное направление предназначено для граждан осуществляющих трудовую деятельность в государственных и муниципальных организациях. Жилищно-сберегательный вклад от 30% от стоимости жилья в ОАО ЖСКК «Народная Жилищная Компания». Процентная ставка - от 6% до 8% годовых.Сумма кредита - до 4 000 000 сом. Срок - до 25 лет
2	СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА	Данное направление предназначено для ограниченной категории граждан Кыргызской Республики: многодетные семьи (сотрудники бюджетной и частной сферы); молодые специалисты в сельской местности (сотрудники бюджетной и частной сферы); лица с ОВЗ и опекуны ЛОВЗ (сотрудники бюджетной и частной сферы); вдовы, вдовцы и граждане не состоящие в браке имеющие несовершеннолетнего ребенка/детей (сотрудники бюджетной и частной сферы); сотрудники государственных и муниципальных организаций с общим стажем более 15 лет. Будет предоставлено готовое жилье построенное государственными органами. Первый взнос – отсутствует. Процентная ставка - 4% годовых. Срок - до 25 лет.
3	ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА	Данное направление предназначено для всех граждан Кыргызской Республики вне зависимости от сферы деятельности. Жилищно-сберегательный вклад от 30% от стоимости жилья в ОАО ЖСКК «Народная Жилищная Компания». Процентная ставка - от 10% до 12% годовых. Сумма кредита - до 5 000 000 сом. Срок - до 25 лет.

Рассмотрим итоги деятельности ОАО «ГИК» за 2022 год.

1)Выдача ипотечных кредитов. В 2022 году более 1800 семей на сумму 4,6 млрд. сомов купили заветное жилье благодаря деятельности компании, рисунок 2.13. А за период реализации жилищной Программы «Мой Дом 2021-2026» жильем обеспечены более 2.5 тыс. семей, на сумму 6,2 млрд. сом.

Госипотечная компания с начала своей деятельности выдала около 8 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 12,8 млрд. сом, из них 5 430 кредитов на сумму 6,6 млрд. сомов выданы в период 2015-2020 гг. Всего было приобретено около 500 тыс. кв.м. жилья.

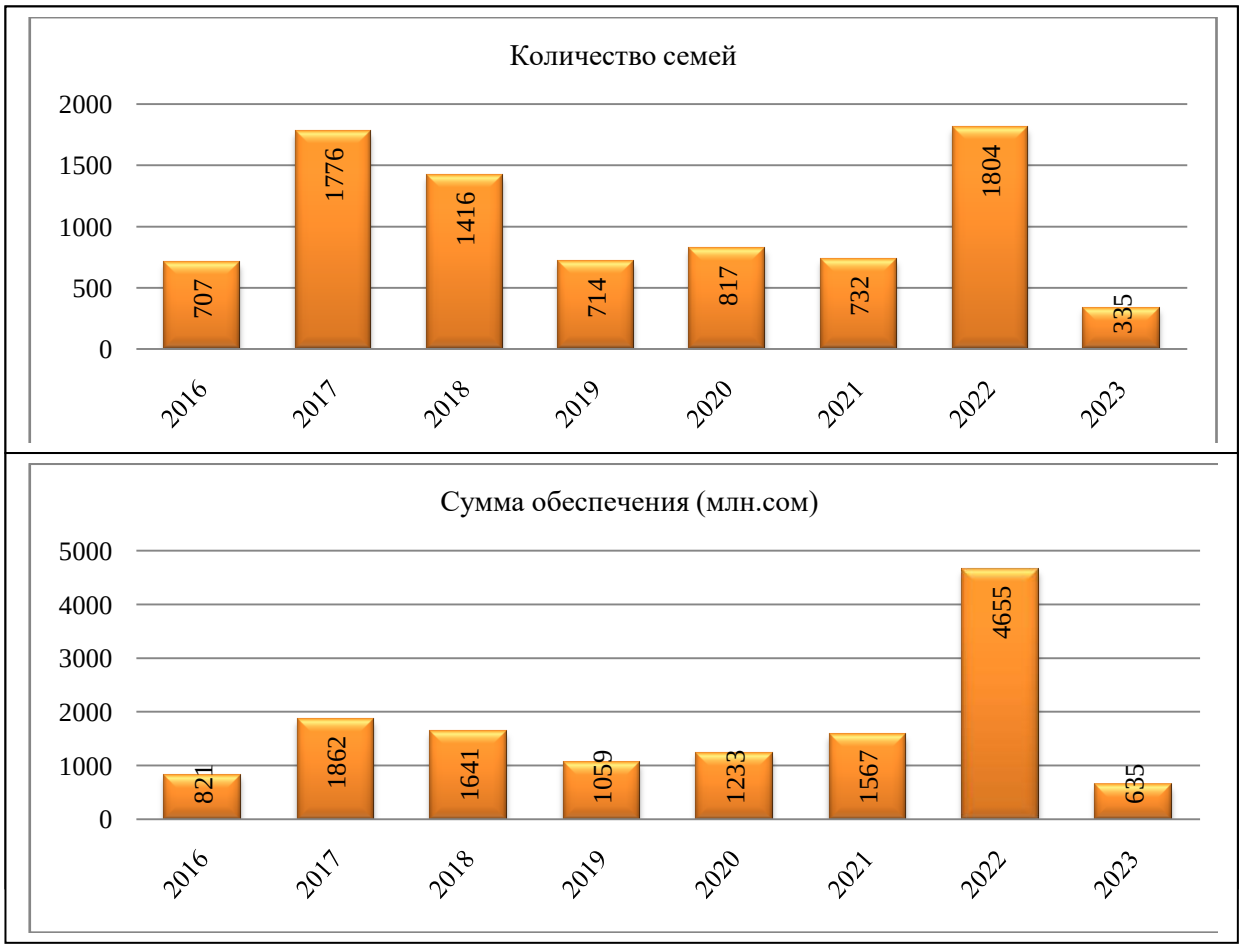

Рисунок 2.13- Количество семей и сумма обеспечения ипотечных кредитов по программе ГИК с 2016-2023гг.

Если сравнить опыт реализации предыдущей жилищной программы, то в среднем ежегодно выдавалось 1080 кредитов на сумму 1,3 млрд. сом, а по программе «Мой дом 2021-2026» только за 1,5 года реализации выдано 2536 кредитов на сумму более 6,2 млрд сом (в 2021 году 732 кредита на сумму 1,6 млрд. сомов, в 2022 году 1 800 кредитов на сумму 4,6 млрд. сомов). Тем самым удалось обеспечить увеличение объемов финансирования более чем в 3 раза по сравнению с предыдущими годами.

2)Финансирование жилищной программы. По итогам 2022 года Кабинетом Министров КР выделены средства на увеличение уставного капитала ГИК в размере 3,8 млрд. сом, в результате уставный капитал ГИК составил 10,7 млрд. сом по состоянию на 31 декабря 2022 года.

В сравнении с аналогичным периодом 2021 года увеличение финансирования Программы составило на 3,15 млрд. сом больше. Начиная с 2015 года, ОАО «Государственная Ипотечная Компания» (далее ГИК) подписали Генеральное соглашение о сотрудничестве в реализации Программы Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020» с несколькими кыргызстанскими банками. Расширение количества банков-партнеров создает благоприятные возможности для участников ГИК. Это придаст новый импульс ипотечному кредитованию в республике и позволит увеличить темпы выдачи кредитов, считают в ГИК.

На сегодняшний день в рамках Программы выдано около 991 кредитов в сумме порядка 1 206 032 003 сомов, рисунок 2.14.

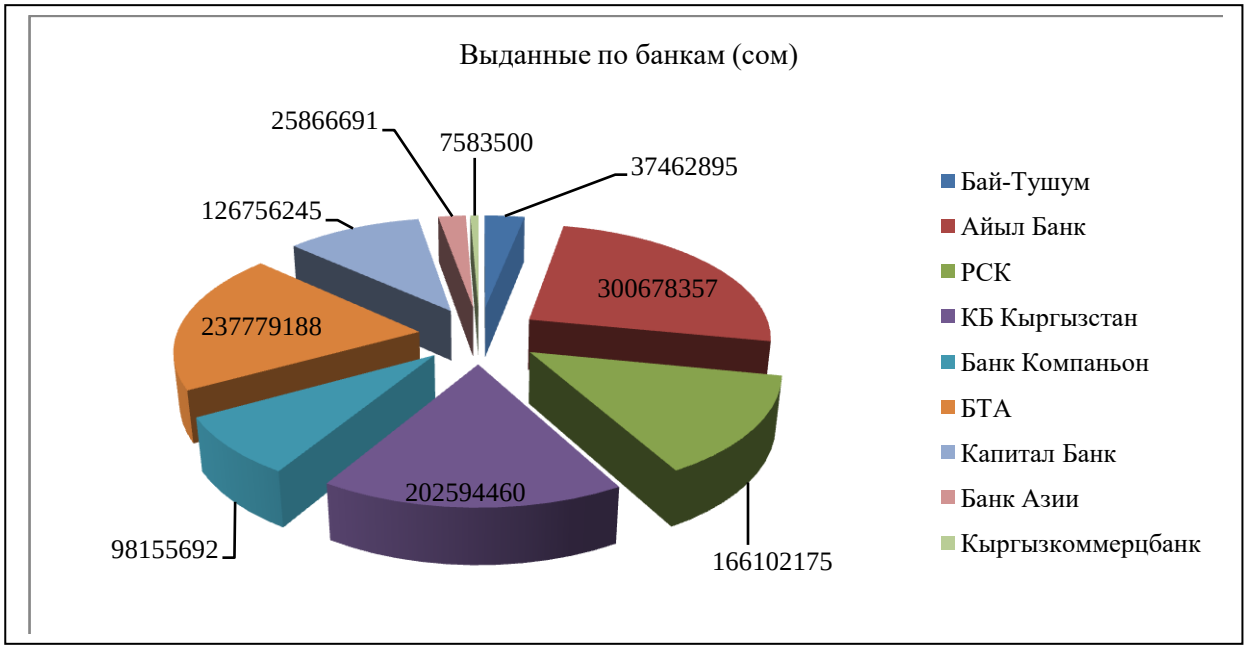

Рисунок 2.14- Выданные ипотечные кредиты в 2022г. по банкам рамках Программы «ГИК»

В стране через банки-партнеры льготные ипотечные кредиты на общую сумму более шести миллиардов сомов получили 5089 семей. В результате было приобретено около 300 тысяч квадратных метров недвижимости в виде квартир и частных домов.

3)Цифровизация (очередность). В 1 квартале 2022 года путем совершенствования электронного портала ГИК появилась возможность внедрения электронной системы очередности, которая позволила:

-каждому гражданину в своем личном кабинете увидеть всю историю своей заявки и отследить время ее регистрации, отправки, приема, рассмотрения, одобрения, отследить очередность по номеру заявки и дате ее регистрации, а также сократить свои временные и денежные расходы;

-банкам-партнерам удаленно принимать заявки участников Программ к себе на рассмотрение для последующей выдачи ипотечного кредита;

-ГИКу минимизировать бюрократические издержки и оптимизировать процесс обработки информации, а также исключить «человеческий фактор».

На конец 2022-года 56 800 граждан зарегистрировались в электронном портале ГИК, из которых, около 24 тыс. граждан полностью завершили процесс регистрации и направили свои заявки на рассмотрение в ГИК. 20 тыс. граждан стали участниками Программ, из которых около 9 тыс. граждан встали в очередь на получение жилья, 2, 5 тыс. получили кредит, 8,5 тыс. еще не обратились за получением ипотечного кредита.

4)Увеличение доступности. Процентная ставка по государственным ипотечным кредитам поэтапно снижена с 14% годовых до минимальных 4% годовых, тем самым доступность и возможность получения ипотеки повысилась в 3-х кратном размере. Увеличен срок ипотеки с 15 до 25 лет, увеличена максимальная сумма до 4-5 млн. сом, максимальный возраст заемщиков установлен до 70 лет. Социальным категориям граждан предоставляется первоочередное право на получение кредита (многодетные семьи, неполные семьи с ребенком, опекуны ЛОВЗ, молодые специалисты в отдаленных и высокогорных районах, пограничники в Баткенской области).

5)Выплата средств пенсионных накоплений ГНПФ – 2%. В 2022 году у участников программы, и у супругов участника программы появилось право на однократное использование пенсионных накоплений в размере от 50 000 сом из личного страхового счета для оплаты первоначального взноса или частичного погашения ипотечного кредита.

6)Использование инструментов гарантийного фонда для получения госипотеки. В VI квартале 2022-года внедрен инструмент гарантий для покрытия первоначального взноса для участников до 10% по ипотечным кредитам. Пилотный проект запущен совместно с ОАО «РСК Банк», ОАО «Гарантийный фонд» по проекту жилищного финансирования в сельской местности по линии Германского банка развития KfW.

7)Исламские принципы финансирования. Успешно реализуется внедрённый ипотечный продукт по исламским принципам финансирования и более 109 семей приобрели жилье на общую сумму 328 млн. сом.

8)ЖСКК «Народная жилищная компания». Создан механизм по обеспечению жильем мигрантов через дочернюю компанию ЖСКК и в 2023 году планируется начало

реализации. Планируется внедрение цифровых решений путем создания мобильного приложения и удаленного доступа.

9)Привлечение финансовых ресурсов из средств доноров. В рамках программы «Жилищное финансирование в КР», финансируемого Правительством ФРГ, через Германский банк развития KfW полностью освоены средства I фазы в сумме 11 млн. евро, средства направлены на выдачу ипотечных кредитов в регионах. На сегодня начато освоение II фазы в размере 9 млн. евро и конверсии суверенного долга Кыргызстана перед Германией в пользу ГИК на сумму 14,9 млн. евро.

Достигнута договоренность о привлечении финансирования для строительства доступного жилья по всей стране с арабскими фондами развития (Исламский банк развития, Саудовский фонд развития). Проводится работа с Фондом развития Абу Даби по привлечению финансовых ресурсов.

В последние годы на рынке недвижимости наблюдается рост цен на недвижимость. В связи с этим руководство страны приняло решение направить средства на строительство жилья, чтобы сделать госипотеку более доступной для граждан.

Одной из основных целей жилищной Программы является строительство жилья на всей территории страны. Исходя из этого, в настоящий момент в целях увеличения жилищного фонда и повышения его доступности для населения ОАО «ГИК» направляет финансовые ресурсы на строительство доступного жилья в рамках Программы. Строительные работы начаты в городе Бишкек и идут интенсивными темпами. Следующим этапом строительство продолжится в регионах страны.

В новых построенных многоэтажных домах завершённые под ключ квартиры будут стоить до 550 долларов США за 1кв/метр, тогда как на данный момент стоимость вторичного жилья на рынке недвижимости стоит от 1000 долларов и выше. Тем самым строительство многоэтажных домов сделает госипотеку доступнее в два раза.

По завершению, построенное жилье будет предоставлено участникам жилищной программы «Мой до 2021-2026» в долгосрочную аренду с возможностью выкупа напрямую от ОАО «ГИК», без участия банков-партнеров.

На основании вышеизложенного, во всех регионах страны приостановлена выдача ипотечных кредитов через банки по направлению «Льготная ипотека» (4% годовых). Также в городах Бишкек и Ош приостановлена выдача ипотечных кредитов по направлению «Доступная ипотека» (8% годовых).

Стоит отметить, что в данное время продолжается выдача госипотеки для всех граждан (сотрудники бюджетной и частной сферы) работающих и проживающих в регионах страны (кроме городов Бишкек и Ош) по программе «Жилищное

финансирование в Кыргызской Республике». Данная жилищная программа финансируется Германским банком развития KfW, вне очереди выдаются ипотечные кредиты через банки-партнеры: ЗАО «Кыргызский Инвестиционно-Кредитный Банк»; ОАО «РСК Банк»; ОАО «Коммерческий банк КЫРГЫЗСТАН». Через «РСК Банк» можно получить госгарантию на 10,0% первоначального взноса через Гарантийный фонд.

Также в рамках Программы, ипотечные кредиты выдаются через дочернюю компанию ОАО «ГИК» ЖСКК «Народная жилищная компания» посредством механизма контрактных жилищных сбережений. Данный механизм предполагает предварительное накопление первоначального взноса для получения ипотечного кредита. Для получения ипотечного кредита в рамках контрактных жилищных сбережений необходимо обратиться в ЖСКК «Народная жилищная компания» .

В связи с подписанным соглашением 24 апреля 2023 года между Кабинетом Министров Кыргызской Республики и Саудовским Фондом Развития по Проекту «Жилищное финансирование в Кыргызской Республике» на сумму 100 млн. долларов США , согласно договоренности, доступное жилье для граждан страны будет построено в Бишкеке, а следующий этап строительства будет продолжен во всех регионах страны.

Таким образом, в 2022 году за счет уставного капитала и оборотных средств ОАО «Государственная ипотечная компания» 1 804 человека получили ипотечные кредиты на сумму 4 млрд. 655 млн. сомов. Для реализации жилищной программы «Мой дом 2021-2026» и обеспечения финансовыми ресурсами Госипотечной компании в 2022 году в рамках решения кабмина было выделено 3,8 млрд. сомов для увеличения уставного капитала компании. По состоянию на 31 декабря 2022 года, для участия в программе «Мой дом 2021-2026» на электронном портале зарегистрировано 56 800 граждан, из них ГИК одобрил список участников из 19 695 граждан. В очереди на рассмотрении банков - 9 100 граждан. Выделенные средства ОАО «ГИК» перераспределяются самостоятельно по направлениям: ипотечное кредитование, строительство жилья и другие.

Эффективность деятельности ОАО «Государственная ипотечная компания» характеризуется экономическими показателями. Рассмотрим кратко динамику основных из них по данным бухгалтерской отчетности, представленной в ПРИЛОЖЕНИИ 6. На протяжении 2020-2022г. наблюдается увеличение общей суммы активов более, чем в два раза и на конец анализируемого периода капитал компании составил 12 458 913,0 тыс. сом, это на 87,15% больше, чем годом ранее и на 128,74% превышает значение показателя начала анализируемого периода, рисунок 2.15.

Существенную долю в сумме активов занимают кредиты, предоставленные комбанкам и ФКУ на рефинансирование ипотечных кредитов.

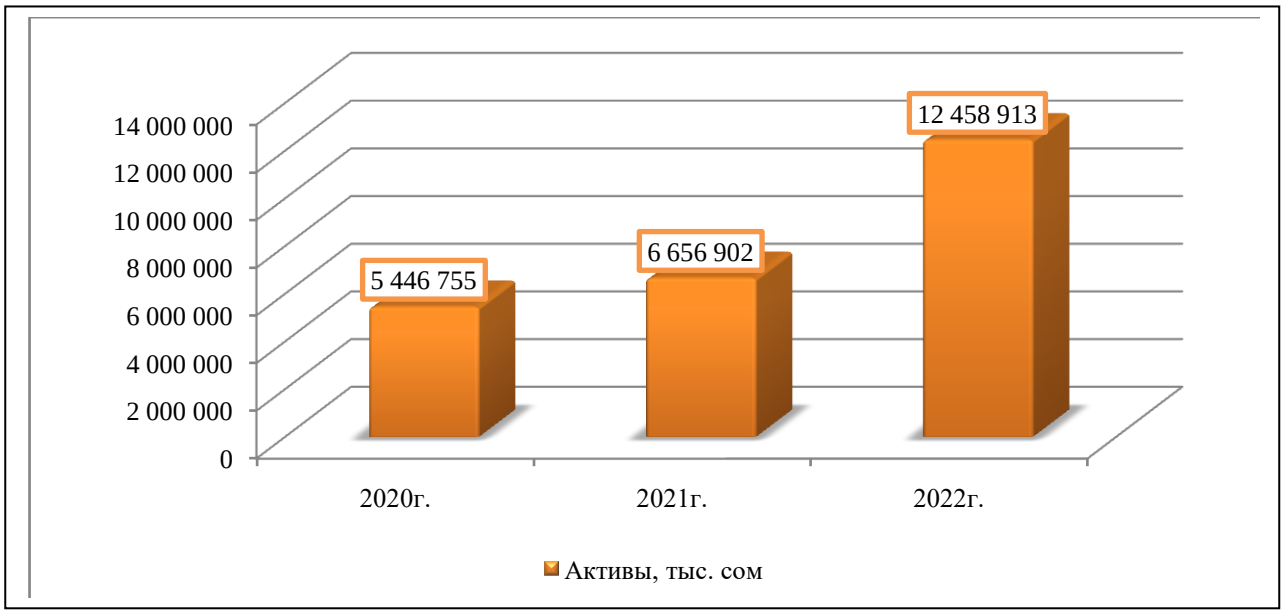

Рисунок 2.15-Динамика активов ОАО «Государственная ипотечная компания» с 2020-2022гг. [2]

По данным на 2022 год было выдано 9 920 248,0 тыс. сом кредитов, это 106,96% превышает показатель 2020 года и на 64,25% больше, чем голом ранее, рисунок 2.16.

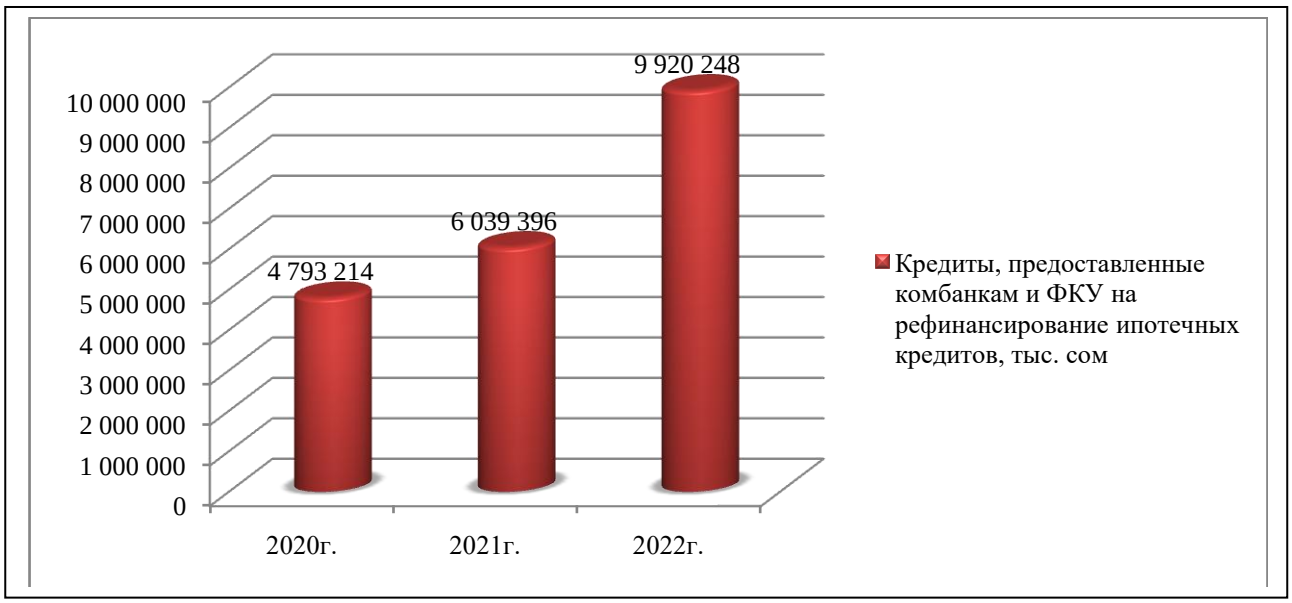

Рисунок 2.16-Динамика кредитов, предоставленные комбанкам и ФКУ на рефинансирование ипотечных кредитов компанией ОАО «ГИК» с 2020-2022гг. [2]

Капитал компании ОАО «ГИК» растет в основном за счет собственных средств, которые в 2022 году сформировались в сумме 10 921 408,0 тыс. сом. Это в два раза выше показателя прошлого года и в разы превышает значение начала анализируемого периода, рисунок 2.17. По обязательствам наблюдается отрицательная динамика, на протяжении 2020-2022гг. сумма обязательств компании снизилась и в 2022 году составила 1537 505,0 тыс. сом. Это ниже, чем в 2020 году на 68,57%. Однако, по сравнению с прошлым годом,

обязательства показали рост на 645440,0 тыс. сом, это практически в два раза больше, рисунок 2.17.

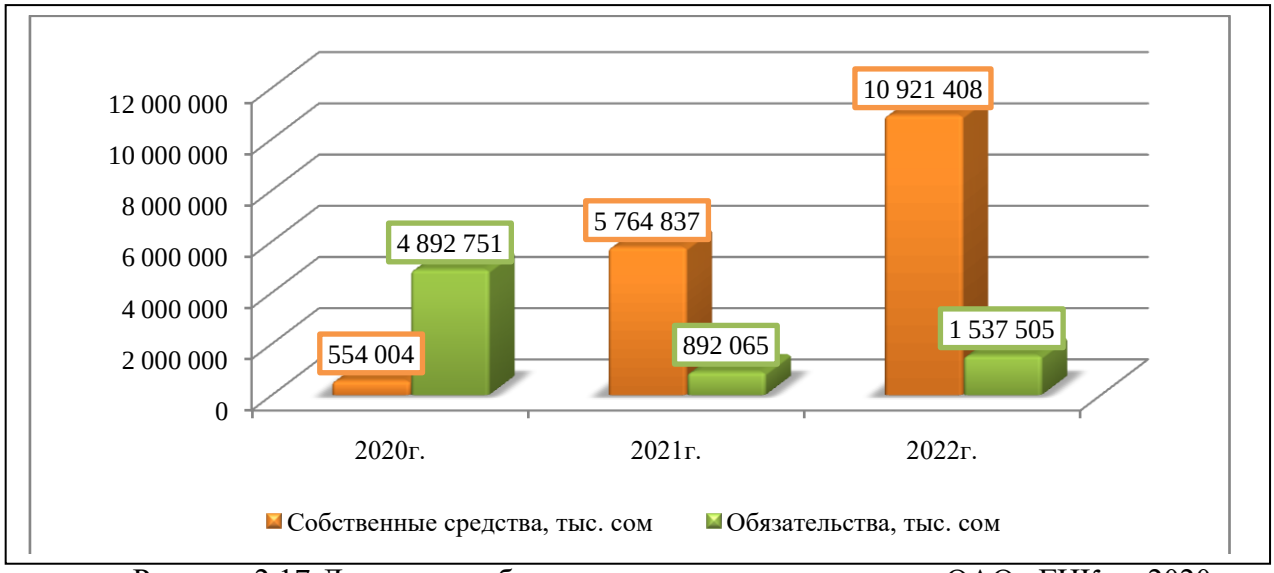

Рисунок 2.17-Динамика собственного и заемного капитала ОАО «ГИК» с 2020-2022гг. [2]

К положительным факторам следует отнести, то что компания ОАО «ГИК» не является финансово –зависимой, наибольший удельный вес в структуре капитала приходится на собственные источники финансирования и в 2022 году доля собственных средств составила 87,65%, заемный капитал занимает меньшую долю и составляет 12,35%, рисунок 2.18.

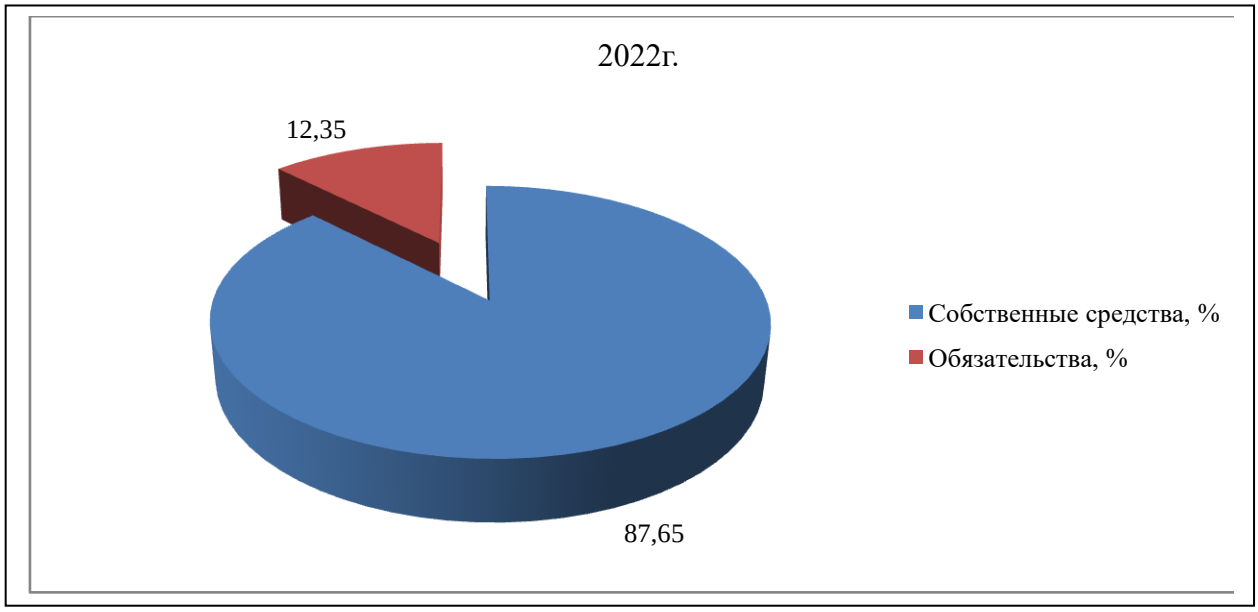

Рисунок 2.18-Структура капитала ОАО «ГИК» в 2022г. [2]

Наибольший удельный вес в собственных источниках финансирования приходится на Уставный капитал, который существенно увеличился по отношению к 2020 году и на конец анализируемого периода составил 10739 500,0 тыс. сом. По сравнению с прошлым годом произошел рост показателя на 89,25%, рисунок 2.19.

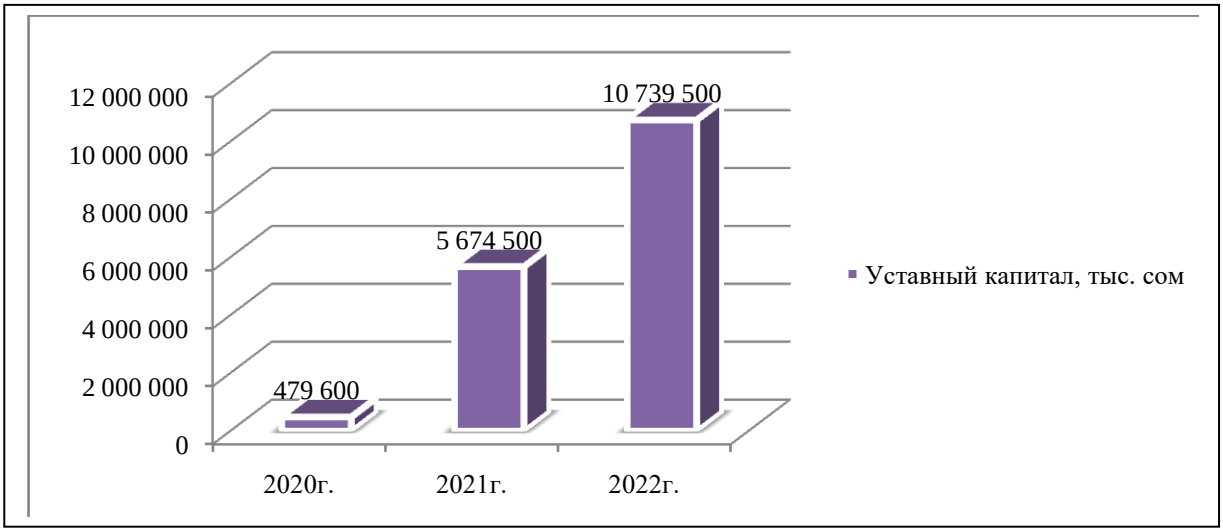

Рисунок 2.19-Динамика уставного капитала ОАО «ГИК» с 2020-2022гг. [2]

По доходам компании ОАО «Государственная ипотечная компания» в основном наблюдается положительная направленность, исключение составляют процентные доходы, которые снизились за анализируемый период на 9,43% и составили 203 739,0 тыс. сом. Еще большее снижение произошло и процентным расходам, рисунок 2.20.

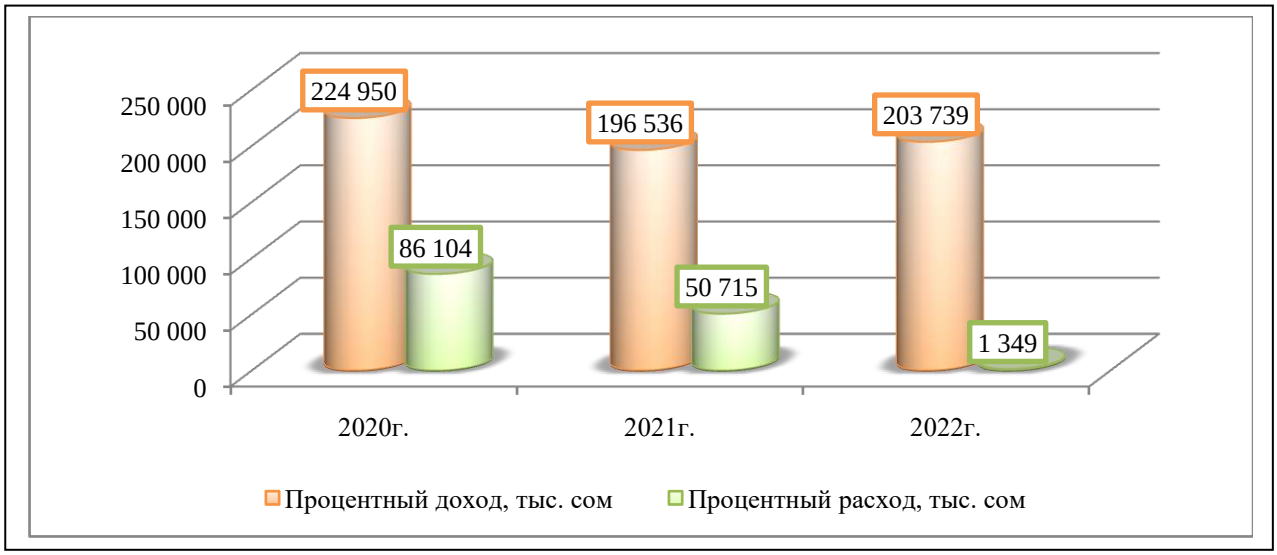

Рисунок 2.20-Динамика процентных доходов и расходов ОАО «ГИК» с 2020- 2022гг. [2]

В связи с тем, что темпы снижения процентных расходов превышают темпы снижения процентных расходов, в динамике чистый процентный доход увеличился и составил 208 422,0 тыс. сом, это на 50,11% выше показателя 2020 года. Чистые непроцентные доходы существенно выросли и сформировались на уровне 65 769,0 тыс. сом, рисунок 2.21.

По операционным доходам и расходам ОАО «ГИК» с 2020- 2022гг. наблюдается положительная направленность, доходы выросли на 97,21% и составили в 2022 году- 274 191,0 тыс. сом. Расходы за тот же период увеличились на 46,85% и сформировались на уровне 82 021,0 тыс. сом, рисунок 2.22.

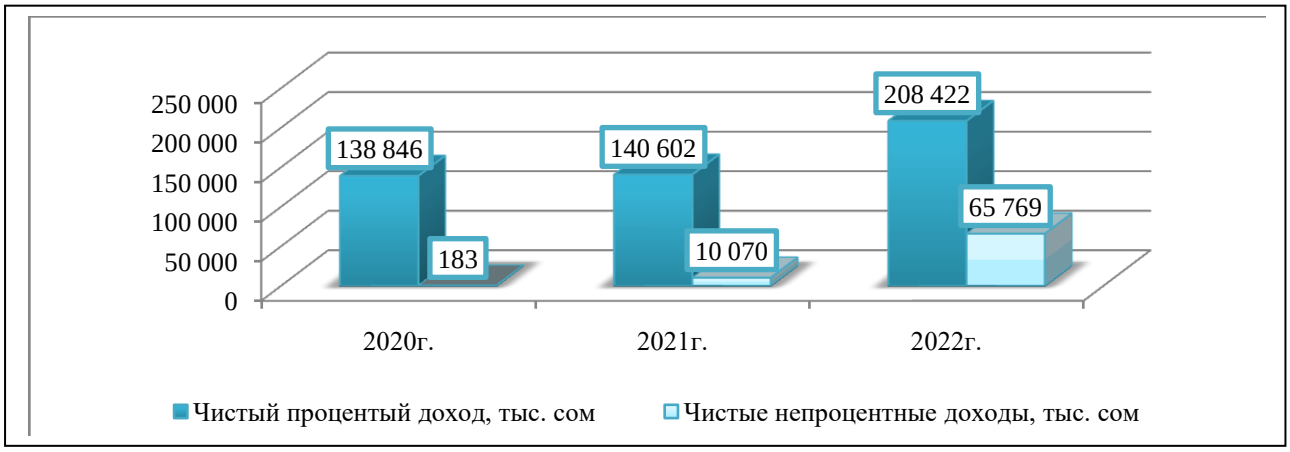

Рисунок 2.21-Динамика чистых процентных и непроцентных доходов ОАО «ГИК» с 2020- 2022гг. [2]

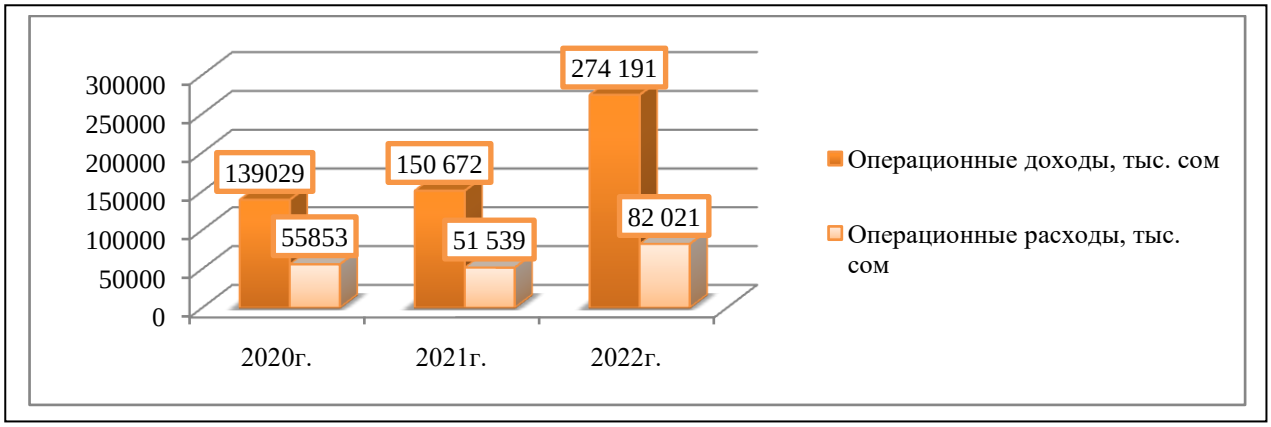

Рисунок 2.22-Динамика операционных доходов и расходов компании ОАО «ГИК» с 2020- 2022гг. [2]

В целом, динамика прибыльности компании ОАО «ГИК» положительная, прибыль до налогообложения составила 192170,0 тыс. сом, это больше , чем в два раза превышает значение показателя начала анализируемого периода. Чистая прибыль выросла на 132,41% по сравнению с 2020 годом и на 91,31% превышает значение показателя прошлого года. В 2022 году чистая прибыль составила 172715,0 тыс. сом, рисунок 2.22.

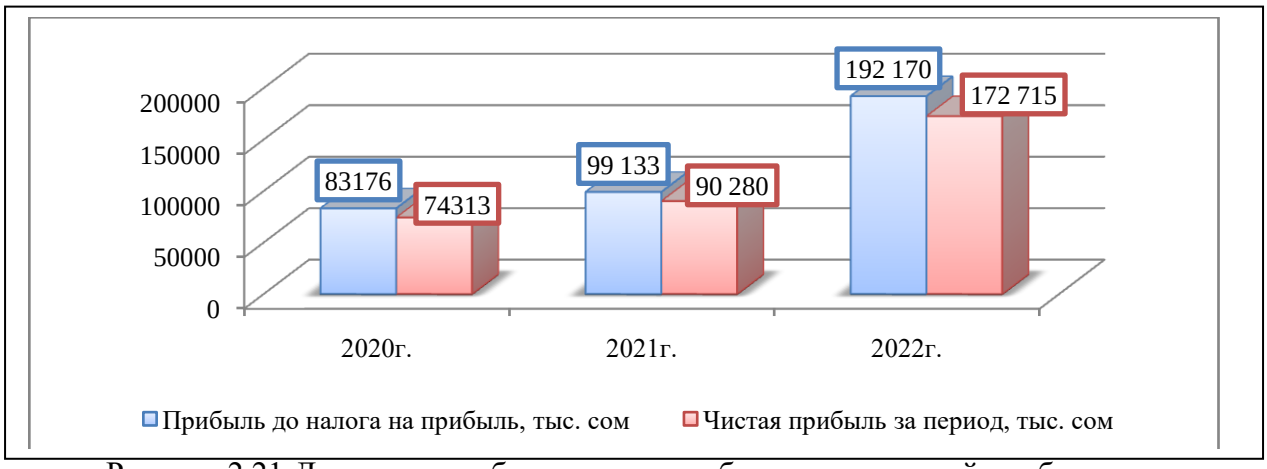

Рисунок 2.21-Динамика прибыли до налогообложения и чистой прибыли компании ОАО «ГИК» с 2020- 2022гг. [2]

Таким образом, анализ основных финансовых показателей ОАО «ГИК» с 2020-2022гг. показал, что компания является финансово устойчивой, наибольший удельный вес в структуре капитала приходится на собственные источники финансирования, прибыльность компании ежегодно растет, растут и суммы кредитов, предоставленные комбанкам и ФКУ на рефинансирование ипотечных кредитов.

Итак, выше были рассмотрены основные результаты ипотечного кредитования по Государственной программе ГИК, а также основные финансовые показатели компании ОАО «ГИК» с 2020-2022гг. Для того, чтобы оценить текущее состояние ипотечного кредитования Кыргызстана, перейдем к следующему параграфу исследования.

2.3. Анализ текущего состояния ипотечного кредитования Кыргызстана

Проведем анализ текущего состояния ипотечного кредитования Кыргызстана на основании данных Национального банка Кыргызской Республики с 2018-2022гг. По состоянию на 2022 год объемы выданной ипотеки в Кыргызской Республике составили 10533,17 млн. сом, это в два раза превышает показатель 2018 года и на 32,15% выше значения прошлого года, рисунок 2.22.

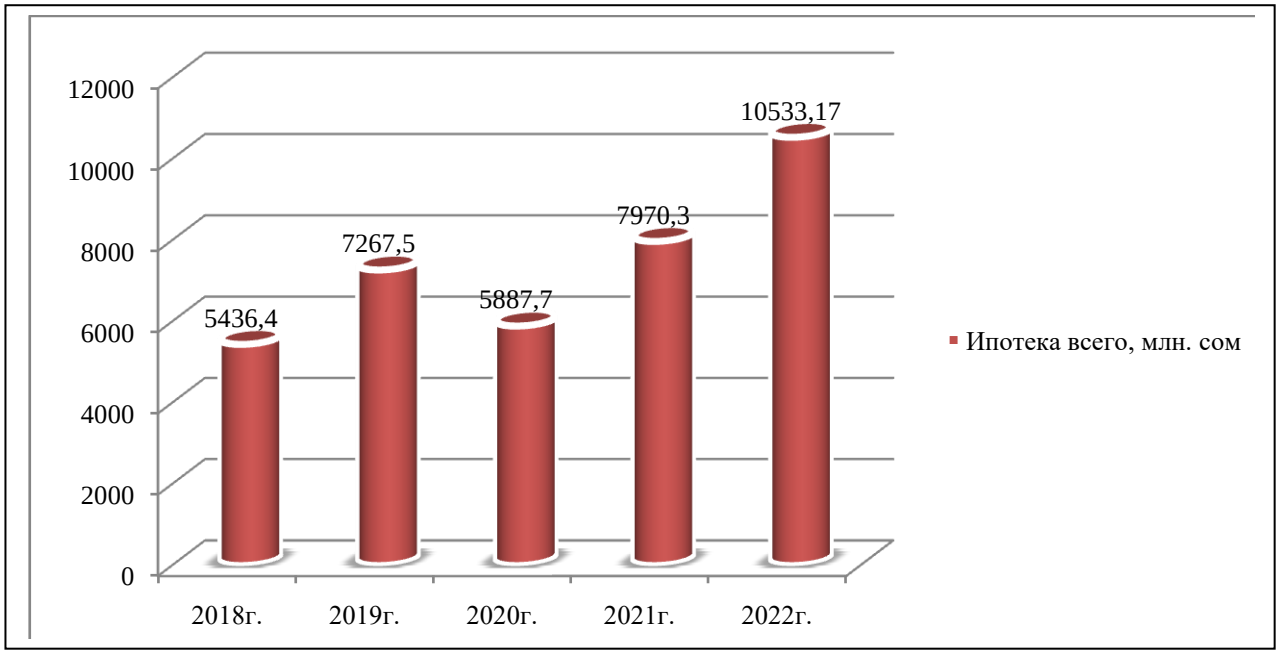

Рисунок 2.22-Динамика объемов выданной ипотеки в Кыргызской Республике с 2018-2022гг. [3]

Средневзвешенная ставка по ипотеке на протяжении 2018-2022гг. имеет смешанную направленность, но в основном снижается и в 2022 году показатель составил 11,94%, это ниже , чем годом ранее на 2,14% и на 2,36% меньше показателя 2018года.

Самое высокое значение процентной ставки по ипотеке было в 2018 году, примерно такое же значение сформировалось и в 2021году, рисунок 2.23.

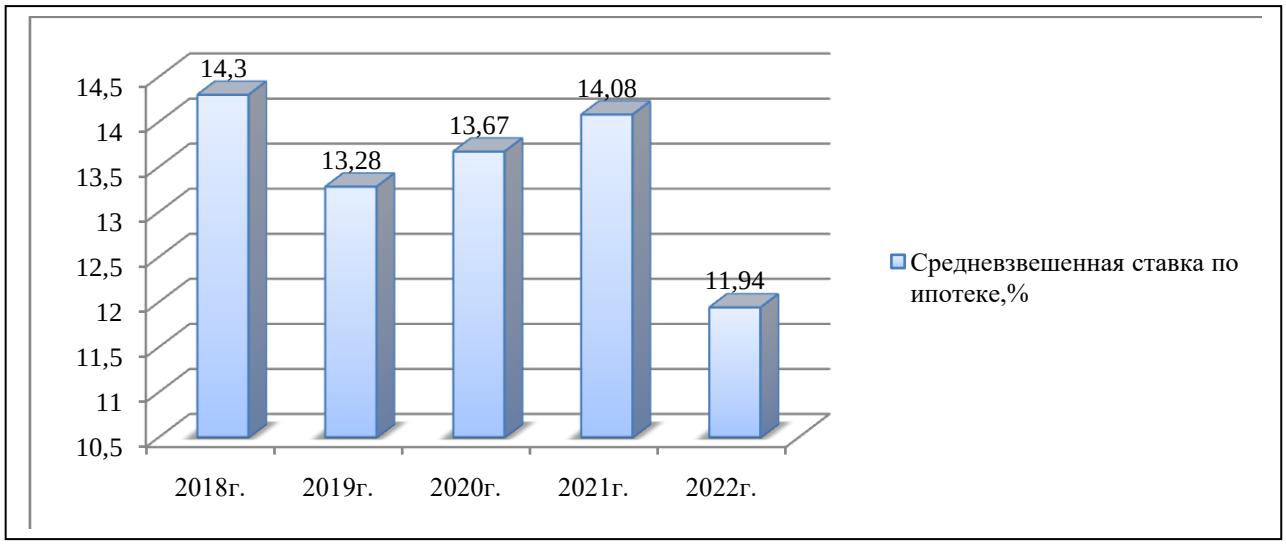

Рисунок 2.23-Динамика средневзвешенной ставки по ипотеке в Кыргызской Республике с 2018-2022гг. [3]

Наибольший удельный вес в общей сумме ипотеки приходится на ипотеку продолжительностью свыше 3 лет. Ее доля в 2022 году составила 94,75%. Небольшой удельный вес приходится на ипотеку продолжительностью в несколько месяцев. Доля ипотеки сроком от 1 до 3 лет составляет 5,04% от общего объема ипотеки Кыргызской Республики по данным на 2022 год, рисунок 2.24.

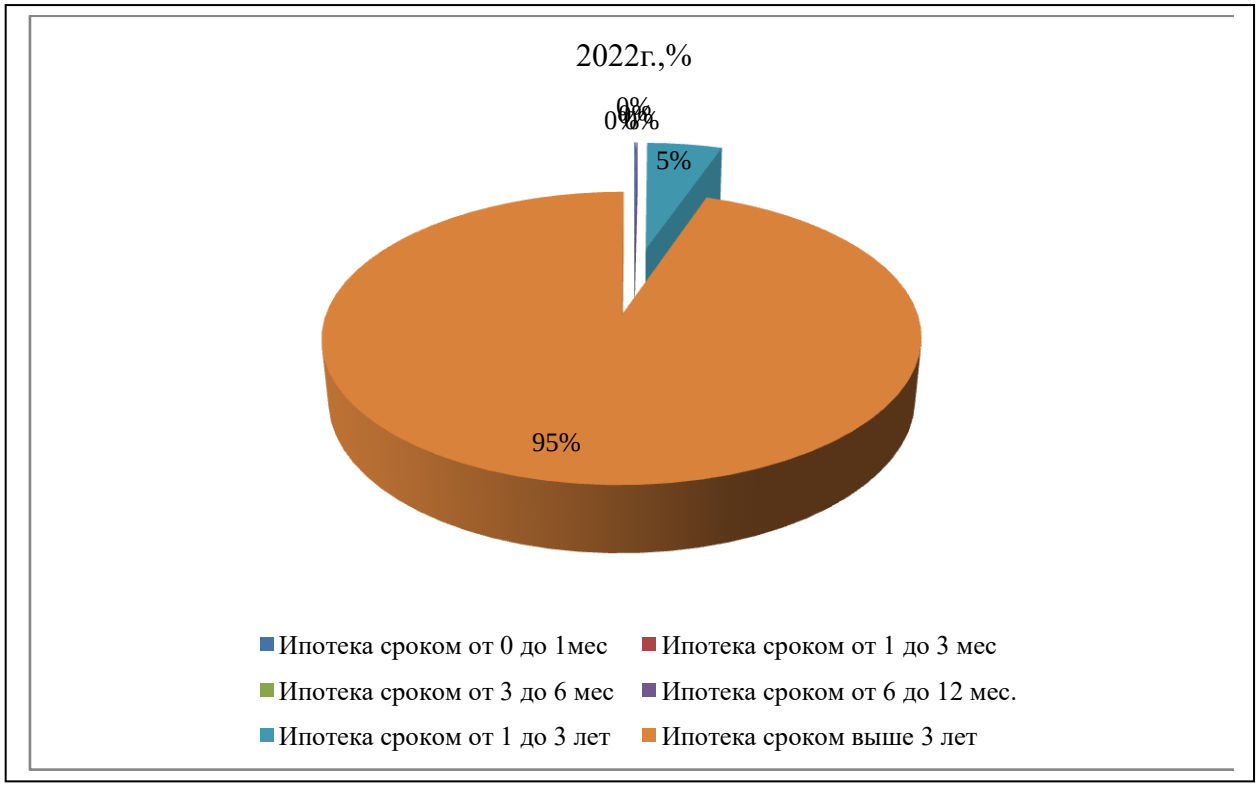

Рисунок 2.24-Структура ипотеки по срокам кредитования в Кыргызской Республике в 2022г. [3]

В динамике объемы ипотеки продолжительностью от 3 до 6 месяцев и от 6 до 12 месяцев ежегодно снижаются, по данным на 2022 год объемы ипотеки продолжительностью до 1 года составили 8,47 млн. сом, это на 77,53% ниже уровня 2018 года. На 80,11% произошло снижение объемов ипотеки продолжительностью от 3 до 6 месяцев и в 2022 году было выдано ипотеки с такой продолжительностью на сумму 1,67 млн. сом, рисунок 2.25.

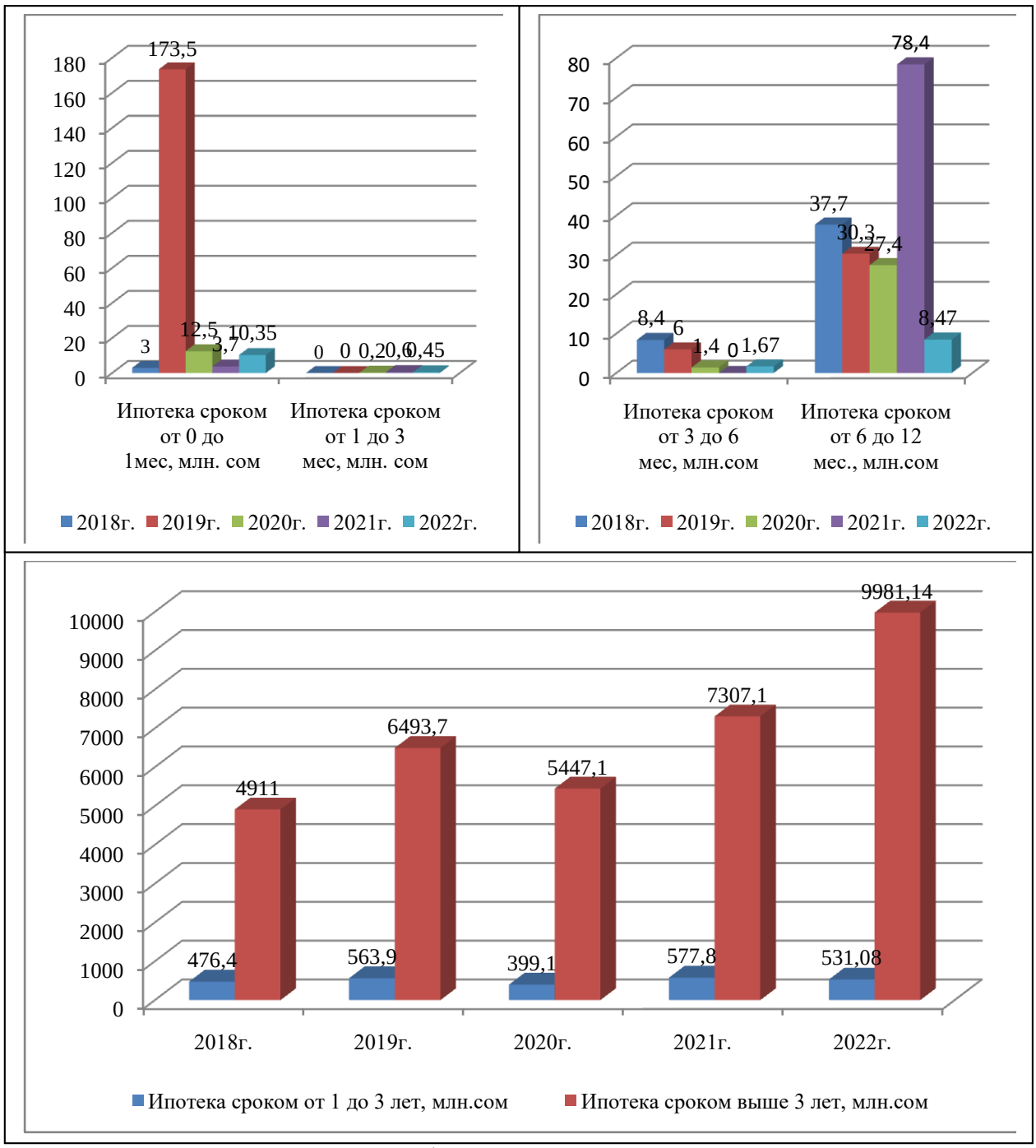

Рисунок 2.25-Динамика объемов выдачи ипотеки по срокам кредитования в Кыргызской Республике с 2018- 2022гг. [3]

Средневзвешенные ставки по ипотекам с различными сроками, имеют разнонаправленную динамику. Средневзвешенная ставка по ипотеке(сроком от 1 до 3

мес.) увеличилась за анализируемый период и составила 20,0%. Чуть больше составляет средневзвешенная ставка по ипотеке (сроком от 0 до 1 мес.), на конец анализируемого периода она сформировалась на уровне 20,36%. По ипотекам с большей продолжительностью ставки ниже. При этом, в динамике снизилась ставка по ипотеке с самой большой продолжительностью (свыше 3 лет) и показатель составил 11,66%, это на 2,3% ниже 2018года. По другим ставкам существенных изменений не происходит. Так, средневзвешенная ставка по ипотеке сроком от 6 до 12 мес. на протяжении 2018-2022гг. составляет чуть больше 19,0%, с некоторым увеличением в 2020 году. Средневзвешенная ставка по ипотеке сроком от 1 до 3 лет колеблется в пределах от 17,0 до 18,0%, рисунок 2.26.

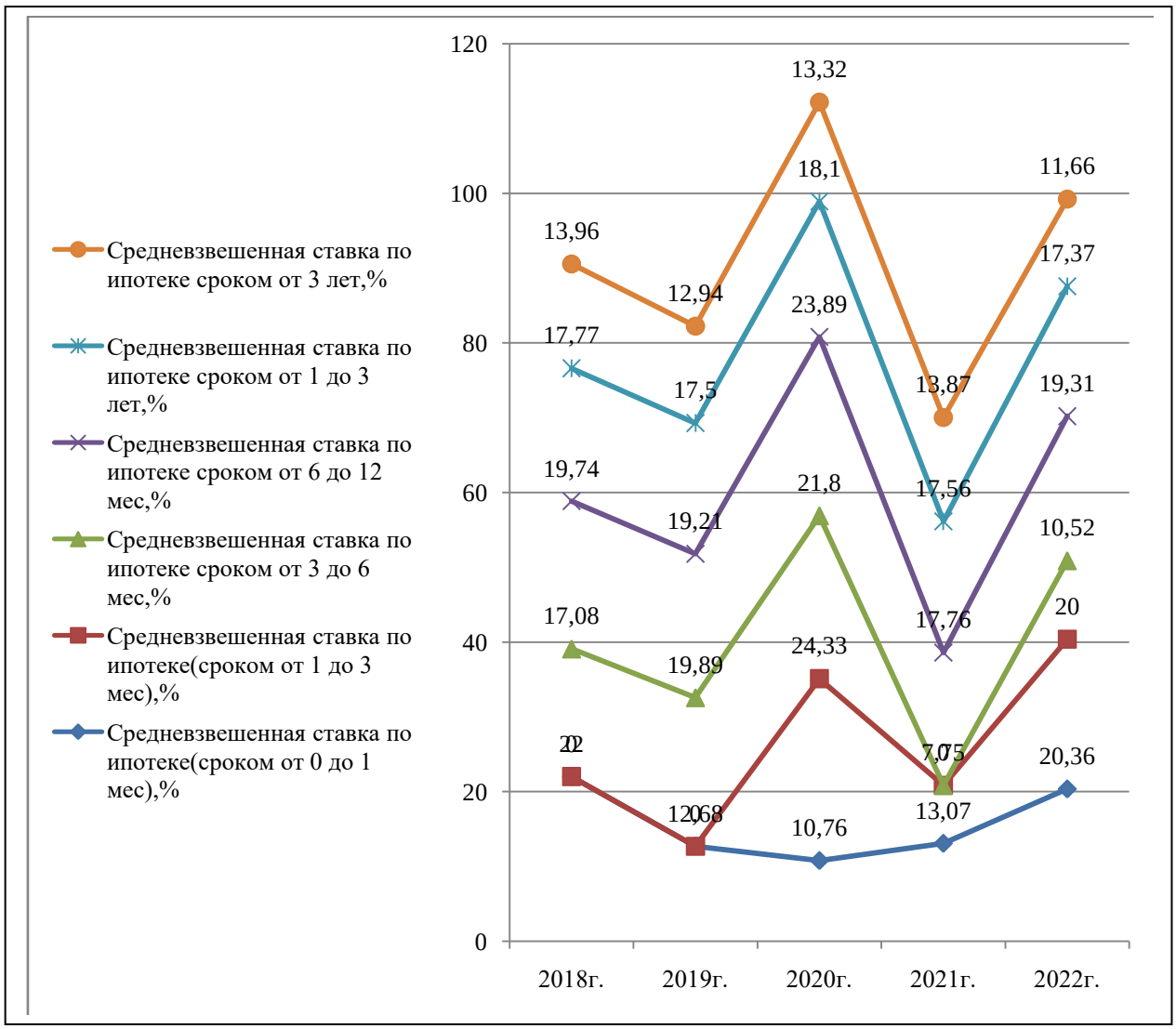

Рисунок 2.26-Динамика средневзвешенных ставок по ипотеке с различными сроками кредитования в Кыргызской Республике с 2018- 2022гг. [3]

Общая сумма задолженности по ипотеке в Кыргызской Республике с 2018-2022гг. снижается и составила 24296,6 млн. сом, это ниже показателя начала анализируемого периода на 32,32%, рисунок 2.27.

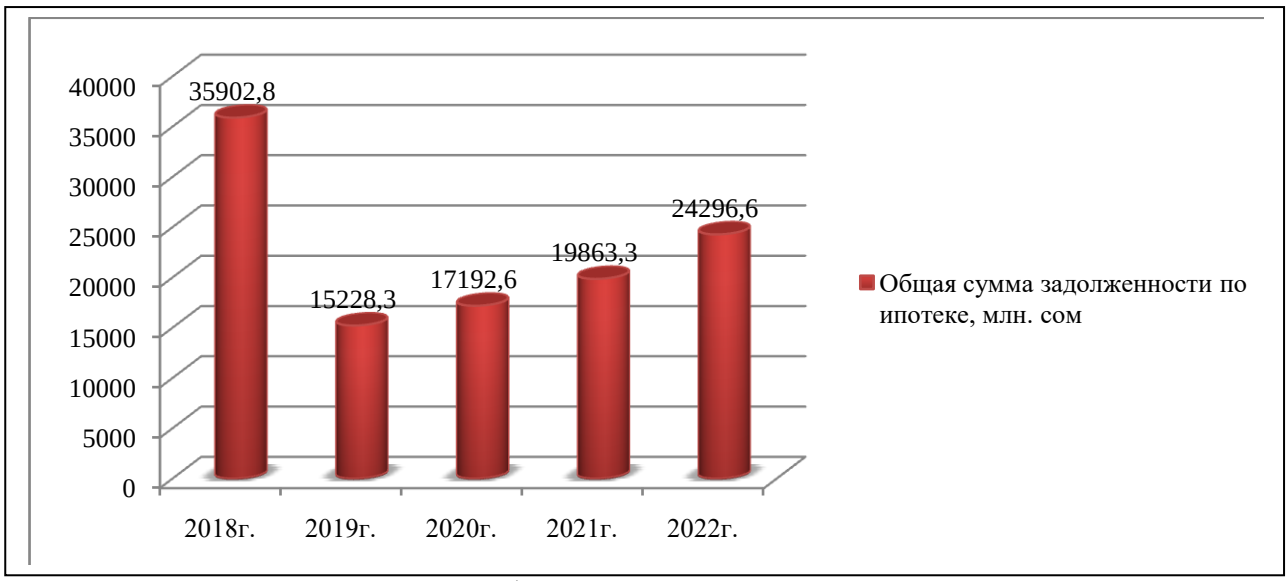

Рисунок 2.27-Динамика общей суммы задолженности по ипотеке в Кыргызской Республике с 2018- 2022гг. [3]

В разрезе областей Кыргызской Республики наибольшая доля ипотеки приходится на г. Бишкек, в 2022 году доля ипотеки этого города в общем количестве задолженности по ипотеки составила 63,03%. Небольшая доля задолженности по ипотеке приходится на: Баткенскую область, Нарынскую и Таласскую области, рисунок 2.29.

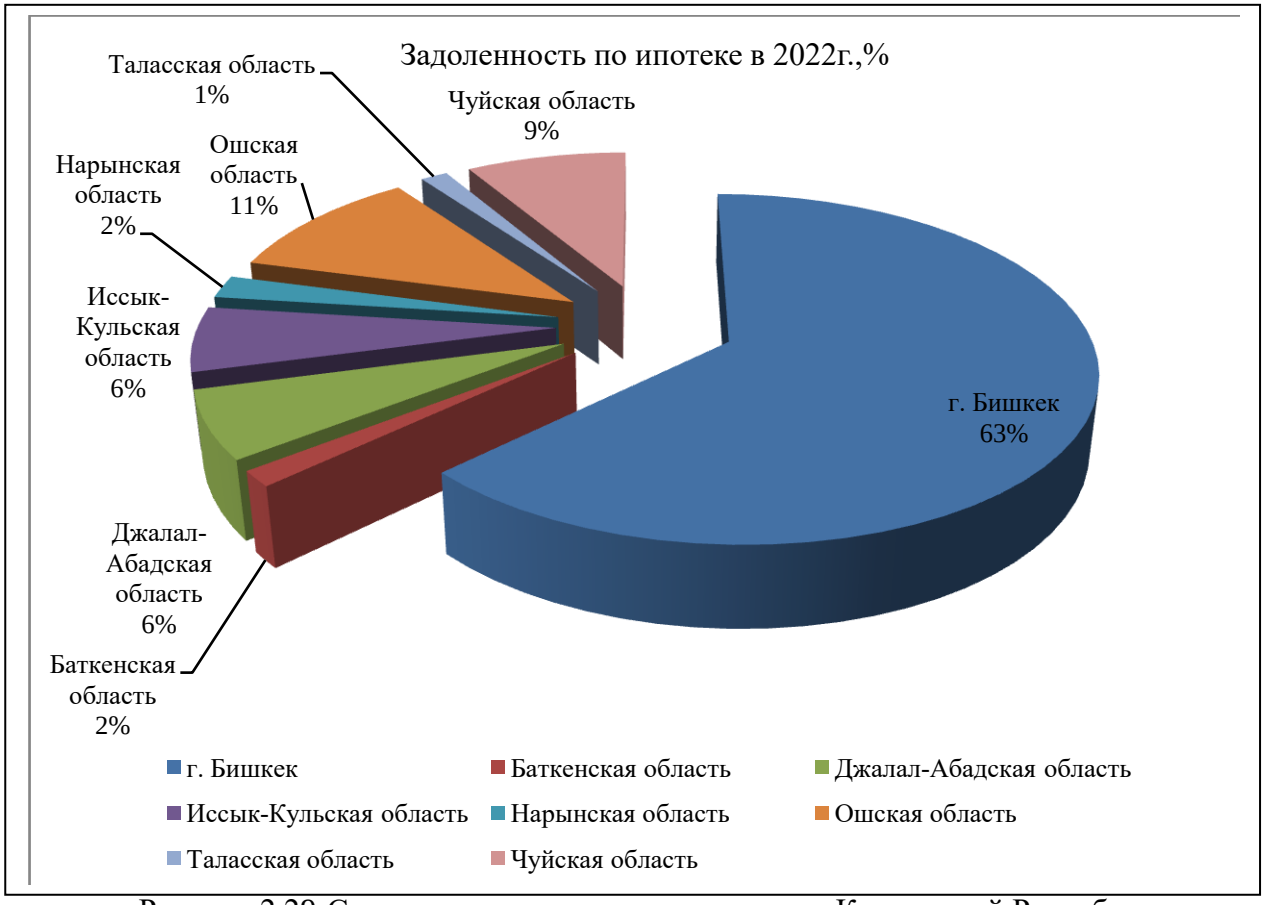

Рисунок 2.29-Структура задолженности ипотеки в Кыргызской Республике по областям в 2022г. [3]

Объемы задолженности по ипотеке увеличиваются по всем областям, исключением является: Чуйская область, Джалал-Абадская и Баткенская области, рисунок 2.30.

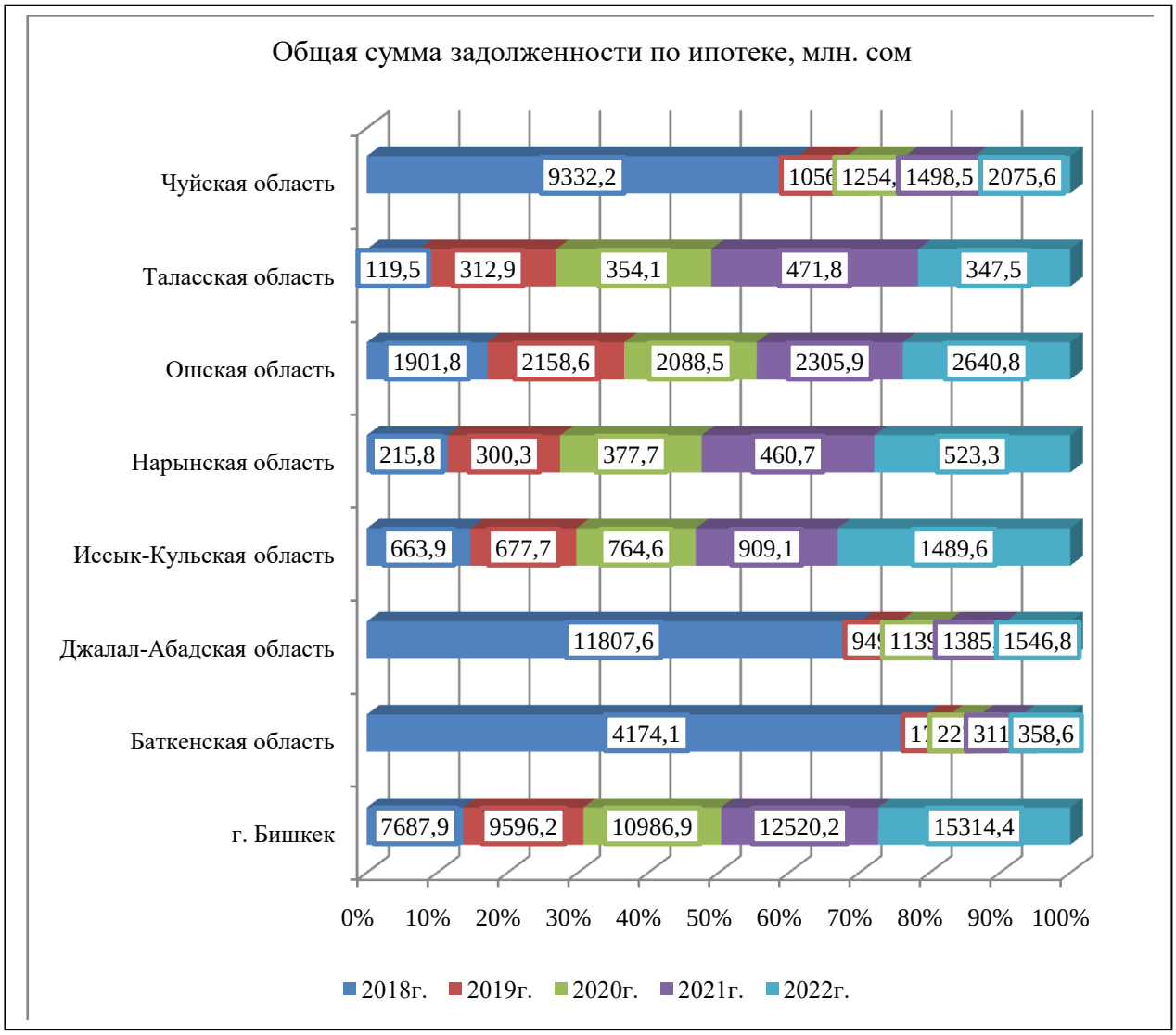

Рисунок 2.30-Динамика задолженности по ипотечному кредиту в Кыргызской Республике по различным областям с 2018-2022гг. [3]

Доля ипотечных кредитов в общей сумме кредитов выдаваемых коммерческими банками, занимает небольшой удельный вес. В 2021году доля ипотеки составила 9,6%. Для сравнения кредиты для целей бизнеса заняли 58,0%,кредиты на строительство -7,1%, потребительские кредиты физическим лицам -14,9%, прочие кредиты- 10,4%, рисунок 2.31.

Итак, представленный анализ ипотечного рынка кредитования в Кыргызской Республике с 2018-2022гг. показал, что наблюдается общее увеличение объемов выданной ипотеки. Средневзвешенная ставка по ипотеке в 2022 году снизилась. Наибольший удельный вес приходится на ипотеку с большими сроками, свыше 3 лет, небольшую долю занимает ипотека продолжительностью несколько месяцев, при этом по такой ипотеке

выше процентная ставка. Задолженность по ипотечным кредитам на 2022 год в целом по Республике снизилась, большая всего ипотечных долгов приходится на г. Бишкек.

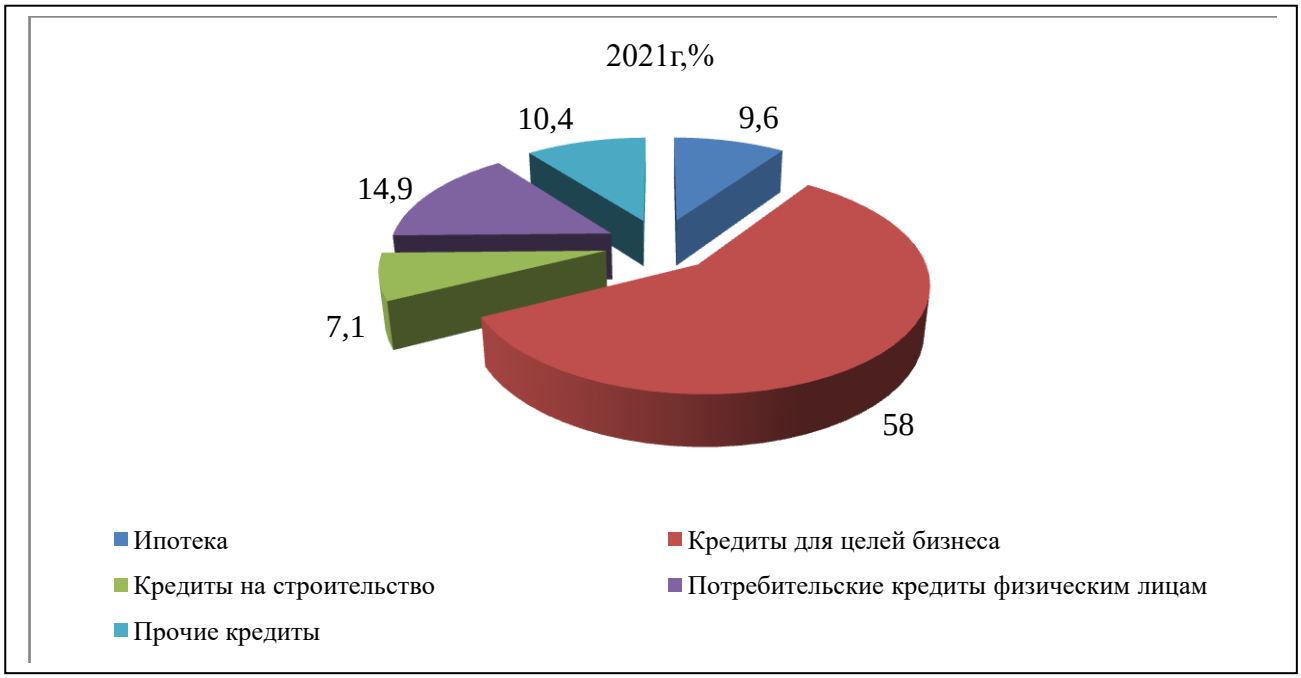

Рисунок 2.31-Доля ипотеки в общем объеме кредитов Кыргызской Республики в 2021году[2]

В настоящее время множество банков Кыргызской Республики предлагают ипотечные кредиты, наиболее попялрные банки по этому виду кредитования: DemirBank, ЭкоИсламикБанк, Халык банк,Банк Азии, Толубай банк и другие, таблица 2.4.

Таблица 2.4- Предложения коммерческих банков по ипотеке в Кыргызской Республике[6]

№ п/п	Банк	Сумма до, сом	Ставка от ,%	Срок до , лет
1	Ипотека DemirBank	7000000	3	10
2	Ипотека в ЭкоИсламикБанке	Нет данных	10	7
3	Ипотека в Халык банке	1400000	6	15
4	Ипотека Керемет Банка	20000000	12	10
5	Ипотека в банке Азии	3000000	6	15
6	Ипотека в Толубай банке	Нет данных	17	7
7	Ипотека Бакай банка	15000000	6	15
8	Ипотека в банке Бай Тушум	21000000	18	20
9	Ипотека в Капиталбанке	3000000	19,5	7
10	Ипотека в ЕСБ	Нет данных	18	10

Наиболее выгодным по процентной ставке предлагают ипотеку следующие банки: DemirBank, Халык банк, Банк Азии, Бакай Банк. Рассмотрим кратко некоторые предложения банков.

DemirBank предлагает выгодные процентные ставки и не взимает комиссию за рассмотрение кредитных заявок на получение жилищных кредитов. В соответствии с

условиями его программ заемщик может оформить стандартную ипотеку на приобретение недвижимости, дома, земельного участка или воспользоваться специальным предложением по приобретению квартиры в многоэтажном доме от застройщика, который сотрудничает с банком. При выборе второго варианта кредитования следует учитывать, что условия получения средств на приобретение квартир в разных жилых комплексах существенно отличаются не только уровнем ставок, но и сроком выплаты задолженности.

DemirBank предлагает жилищные кредиты только платежеспособным клиентам, которые могут подтвердить свой доход соответствующими документами. Для оформления ипотеки необходимо оплатить первоначальный взнос (от 10,0%) или предоставить банку дополнительный ликвидный залог. При досрочном погашении ипотеки штрафные санкции не применяются при условии предварительного уведомления Банка о досрочном погашении за 30 дней. При нарушении условия - 5,0% от досрочно погашаемой суммы (минимум 2 000 сом). Преимущества ипотеки от DemirBank при стандартном кредите на жилье: сумма – от 350 тыс. сомов; ставка – 22,99% годовых, для сотрудников з/п проектов – 20,99% годовых; срок – от 6 до 60 месяцев, для сотрудников з/п проектов до 96 месяцев; первоначальный взнос – от 30%; обеспечение — движимое и/или недвижимое имущество с рыночной стоимостью минимум в 2 раза больше суммы кредита и 1 поручительство. Очень низкие ставки банк предлагает в зависимости от вида жилого комплекса, таблица 2.5. [6]

Таблица 2.5- Преимущества ипотеки от DemirBank

№ п/п	Виды ипотеки по ЖК	Характеристика
1	Приобретение квартиры в жилом комплексе «Имарат Строй»:	Сумма – от 350 тыс. до 7 млн сомов; Ставка – от 3% до 12,5% годовых (зависит от срока кредита); Срок – от 24 до 96 месяцев; Первоначальный взнос – от 30%; Обеспечение - приобретаемая по кредиту квартира и 1 поручительство или другое недвижимое имущество с рыночной стоимостью минимум в 2 раза превышающей сумму кредита и 1 персональное поручительство, или другие варианты обеспечения по договоренности с Банком.
2	Приобретение квартиры в жилом комплексе «Ак-Кеме»:	Сумма – от 500 тыс. сомов; Ставка – от 7,2% до 17,2% годовых (зависит от срока кредита); Срок – от 24 до 96 месяцев; Первоначальный взнос – от 30%; Обеспечение - квартира, покупаемая в кредит + 1 персональное поручительство. По запросу Банка может потребоваться дополнительное персональное поручительство.
3	Приобретение квартиры в жилом комплексе «Джал Комфорт»:	Сумма – от 350 тыс. сомов; Ставка – от 20,99% до 22,99% годовых; Срок – от 12 до 96 месяцев; Первоначальный взнос – от 20%; Обеспечение — квартира, покупаемая в кредит + 1 персональное поручительство. По запросу Банка может потребоваться дополнительное обеспечение.
4	Приобретение квартиры в жилом	Сумма – от 350 тыс. до 7 млн сомов; Ставка – 18% годовых;

	комплексе «Парк Сити»:	Срок – от 12 до 60 месяцев; Собственные средства — обязательно 10%, 20% могут быть заменены на дополнительное обеспечение (движимое и/или недвижимое имущество) с рыночной стоимостью как минимум в 2 раза выше этих 20%; Комиссия за предоставление кредита — 1% от суммы кредита.
5	Приобретение квартиры в рамках Государственной ипотечной программы:	Сумма – от 350 тыс. до 3 млн. сомов; Ставка – 6-8% годовых (зависит от размера первоначального взноса); Срок – до 120 месяцев; Первоначальный взнос – от 10%; Обеспечение — жилье, покупаемое в кредит + 1 персональное поручительство. По запросу Банка может потребоваться дополнительное персональное поручительство.
6	Приобретение квартиры от строительной компании «Памир Строй» (Турция):	Сумма – от 350 тыс. сомов; Ставка – от 16,99% годовых; Срок – от 24 до 96 месяцев; Первоначальный взнос – от 30%; Обеспечение — недвижимое имущество с рыночной стоимостью как минимум в 2 раза больше суммы кредита (недвижимость должна быть расположена на территории КР), и 1 поручительство.
7	Приобретение квартиры в жилом комплексе «БайТаш Групп»:	Сумма – от 500 тыс. до 7 млн. сомов; Ставка – от 5,5% до 12,5% годовых (зависит от срока кредита); Срок – от 24 до 60 месяцев; Первоначальный взнос – от 30%; Обеспечение - квартира, покупаемая в кредит + 1 персональное поручительство. По запросу Банка может потребоваться дополнительное персональное поручительство.
8	Приобретение квартиры от Нурзаман:	Сумма – от 500 тыс. сомов; Ставка – от 6,5% до 17% годовых (зависит от срока кредита); Срок – от 24 до 96 месяцев; Первоначальный взнос – от 30%; Обеспечение — квартира, покупаемая в кредит + 1 персональное поручительство. По запросу Банка может потребоваться дополнительное обеспечение.

ОАО «Халык Банк Кыргызстан» предлагает программу по ипотечному кредитованию для граждан, которые хотят решить свой квартирный вопрос и приобрести жилую недвижимость. Согласно действующим условиям, оформить ипотеку может заемщик с официальным трудоустройством, наличием постоянного дохода и стабильным финансовым состоянием, что будет подтверждено соответствующими справками. Жилищные кредиты предоставляются только клиентам, которые подали в банк необходимые документы (потребуется паспорт, свидетельство о заключении/расторжении брака, справка с места работы и т. д.) и написали заявление на выдачу средств. Решение по заявке может быть принято в течение 5-10 дней, если кредитный сотрудник не запросит дополнительные документы, которые клиент будет обязан предоставить по первому требованию. Выплата может быть осуществлена в сомах (эффективная ставка от 19,26%) или в долларах США (эффективная ставка от 16,31%).

Оформление ипотеки происходит после оплаты первоначального взноса, размер которого рассчитывается в индивидуальном порядке по каждой принятой заявке с учетом ликвидности предмета залога. Банк выдает кредит единовременно или траншами.

Обеспечением по обязательству до полного погашения долга будет являться приобретенная в кредит недвижимость.

Банк оставляет за собой право менять ставки и тарифы по расчетно-кассовому обслуживанию в зависимости от рыночных условий в соответствии с требованиями действующего законодательства.

«Халык Банк Кыргызстан» реализует две программы ипотечного кредитования.

1)Преимущества ипотеки:

Сумма – без ограничений, рассчитывается в индивидуальном порядке;

Ставка – 15% годовых в долларах США, 17,5% годовых в сомах;

Срок – до 15 лет;

Первоначальный взнос — 20% от стоимости жилья, при отсутствии взноса Банк рассматривает дополнительную недвижимость в качестве залога.

2)Преимущества ипотеки Halyk Sale — для покупки собственности ОАО «Халык Банк Кыргызстан»:

Сумма – рассчитывается в индивидуальном порядке;

Ставка – от 6% до 9% годовых (в зависимости от первоначального взноса);

Срок – до 60 месяцев;

Первоначальный взнос — от 15%, при отсутствии взноса Банк рассматривает дополнительную недвижимость в качестве залога;

Обеспечение - приобретаемое имущество, находящееся в собственности ОАО «Халык Банк Кыргызстан». [6]

В ЗАО «Банк Азии» можно оформить ипотеку «Доступное жилье» в рамках государственной программы, рассчитанной на граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Деньги можно получить на покупку или строительство в сумме не более 3 млн. сомов после оплаты первоначального взноса, размер которого зависит от стоимости недвижимости. При недостаточности собственных средств у заемщика Банк может рассмотреть дополнительное имущественное обеспечение.

Заемщик может взять ипотеку в ЗАО «Банк Азии» только при условии соответствия всем его требованиям и после предоставления полного пакета документов. В частности, он не должен быть собственником жилья и участвовать в сделках с недвижимостью (анализируется период за последние 3 года). Деньги выдаются только платежеспособным гражданам при наличии документов о доходе в случае отсутствия проблемных долгов по другим обязательствам.

При финансировании в ЗАО «Банк Азии» заемщик может добиться существенной экономии средств, оформив ипотеку на более выгодных условиях: в связи с тем, что

уровень процентной ставки напрямую зависит от размера первоначального взноса, при оплате более 30% стоимости недвижимости можно получить деньги под 6,0% годовых.

В течение 10 рабочих дней после получения кредита заемщику необходимо застраховать жилье на срок действия ипотеки и на сумму стоимости приобретаемой недвижимости. Эффективная процентная ставка по программе «Доступное жилье» составляет 8-8,29%.

Преимущества ипотеки от ЗАО «Банк Азии»: сумма – до 3 млн. сомов; ставка – 6-8% годовых (в зависимости от размера первоначального взноса); срок – до 15 лет; первоначальный взнос – минимум 10%.[6]

Итак, выше были кратко рассмотрены наиболее выгодные ипотечные кредиты банков КР. Таким образом, рынок ипотечного кредитования в Кыргызской Республике развивается стремительными темпами, наблюдается рост выдачи ипотеки, следовательно, данный вид кредитования пользуется спросом, а государственные программы и компании, будут только способствовать развитию данного направления с целью улучшения жилищных условий населения Кыргызской Республики.

Список использованных источников

1. В Кыргызстане дефицит жилого фонда - население не получается обеспечить жильем[Электронная версия][Ресурс: https://economist.kg/novosti/2023/03/01/v-kyrgyzstane-deficit-zhilogo-fonda-naselenie-ne-poluchaetsya-obespechit-zhilem/?ysclid=lilvuttxm992687438]
2. Бухгалтерская отчетность ОАО «ГИК» с 2020-2022гг.
3. Бюллетень Национального Банка Кыргызской Республики № 03/2023г.
4. Официальный сайт компании ОАО «ГИК» [Электронная версия][Ресурс: https://gik.kg/ru/]
5. Итоги 2022 года: Ипотечные кредиты получили 1 804 человека : Банки Кыргызстана [Электронная версия][Ресурс: https://banks.kg/news/1804-people-received-mortgage-loans]
6. Ипотека в Кыргызстане. Каталог предложений от банков страны. [Электронная версия][Ресурс: https://zanimaem.kg/ipoteka/?ysclid=lilskblf3y836811768]
7. Подписано Соглашение между Кыргызской Республикой и Саудовским Фондом Развития по проекту «Жилищное финансирование в КР» [Электронная

версия][Ресурс: https://www.rusexporter.ru/news/detail/16824/?ysclid=lilviy1qf4611858714]

8. По программе «Мой дом 2021-2026» за 1,5 года предоставлено 2536 квартир на сумму более 6,2 млрд. сомов [Электронная версия][Ресурс: https://aqparat.info/news/2023/01/25/10465680-po_programme_moi_dom_2021-2026_za_1_5_go.html]
9. Статистический ежегодник Кыргызской Республики. 2022г.

Приложения