С 2015 года в Кыргызстане Правительство реализовывало социальную программу «Доступное жилье» призванную обеспечить работников бюджетных сфер, и малообеспеченных граждан собственным жильем. Для обеспечения функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, а также для реализации Программы было образовано Открытое Акционерное Общество “Государственная Ипотечная Компания” (далее ГИК), которая стала координирующим звеном по реализации Программы «Доступное жилье 2015-2020».  
  
Основная стратегическая цель ОАО «ГИК» выражается в вовлечении банковской системы страны в программы доступного ипотечного кредитования с механизмом его рефинансирования и стимулирования строительства жилья эконом класса.

Согласно Стратегии развития, ГИК ставила следующие задачи для достижения стратегических целей к 2020 году:

* увеличение объема кредитного портфеля до 10 млрд сомов;
* развитие вторичного рынка ипотечных ценных бумаг с общим объемом выпуска облигаций до 3 млрд. сом;
* строительство до 130 тыс. кв.м. жилья эконом-класса;
* запуск механизма контрактных сбережений с доведением до уровня 7% от общего кредитного портфеля ГИК;
* с целью широкого охвата населения создание региональной сети ГИК. Планом развития до 2020 года было предусмотрено увеличение уставного капитала не менее 760 млн. сомов.

На сегодняшний день ГИК выдает ипотеку по двум направлениям: **«Льготная ипотека»** для работников бюджетных организаций (учителя, врачи, государственные служащие и другие) и второе **«Доступная ипотека»,** реализовывается при поддержке Правительства Германии и предназначена для всей категории граждан (работающие на основе патента, сотрудники частных компаний и другие).

По результатам работы ГИК за 2016-2020 гг. согласно данным Национального банка, доля ипотечного портфеля ГИК среди коммерческих банков составляет уже более 30%. На конец 2020 г., около 5000 тысяч нуждающихся семей обеспечены жильем, на эти цели затрачено более 5 млрд. 865 млн. сомов. На эти средства было приобретено более 270 тысяч кв. м жилья, в основном бюджетниками. В общей сложности по всей республике жильем было обеспечено более 15 000 граждан. Кроме этого, привлечены инвестиции из Немецкого банка развития KfW по предоставлению грантовых средств в уставный капитал ГИК в размере 10,5 млн евро. Данные средства направлены на финансирование семей с низким и средним уровнем доходов в сельской местности и малых городах. В результате на сегодняшний день в регионах страны на местах выдаются доступные ипотечные кредиты под 10% годовых сроком до 15 лет.

За пять лет процентные ставки по ипотечным кредитам ГИК были снижены 4 раза:

* в 2016 году с 12-14% до 10-12% годовых,
* в 2017 - до 8-10 % годовых,
* в конце 2018 года – до 7-9 % годовых.
* В конце 2019 года 6-8% годовых.

**Опыт ипотечного кредитования стран СНГ.**

Жилищные программы существуют практически во всех странах бывшего Советского Союза.

***В Молдове*** действует программа «Первый дом». Программа доступна всем, кто не имеет недвижимости. Минимальный первый взнос за ипотеку составляет 10%. Кредитная ставка – 6%. Также государство гарантирует участнику «Первого дома» покрытие части кредита – в случае, если участник стал неплатежеспособным.

***В Азербайджане*** по программе «Льготное жилье» квартиры выдают под 3% годовых на 25 лет. Рассчитывать на программу могут молодые люди до 35-ти с постоянным местом работы. Кроме того – педагоги со стажем от 5 лет, госслужащие со стажем от 3 лет ряд других категорий.

***В Таджикистане*** ипотечные процентные ставки начинаются от 20% и в некоторых банках достигают до 30%. Средний размер собственного взноса — 30%. Льготы на жилье госслужащим со стажем от пяти лет работы в отдаленных горных регионах – бесплатные квартиры дают педагогам и врачам *в Таджикистане*. Кроме того, льготы получают многодетные семьи. По программе «Доступное жилье» цены на квартиры почти вдвое ниже рыночных – около 300 долларов за метр.

***В Казахстане*** право на бесплатное жилье имеют инвалиды, участники Великой Отечественной войны, дети-сироты, госслужащие. Для многодетных семей, семей с детьми-инвалидами и неполных семей – дешевая ипотека, под 2% годовых. В мае 2018 года утверждена государственная программа «7-20-25». По условиям данной программы кредит выдаётся под 7% годовых, первоначальный взнос составляет 20%, а максимальный срок займа — 25 лет.

***В Узбекистане*** ипотечные кредиты предоставляются на 15 лет с трехлетним льготным периодом со ставкой в 7 процентов. После чего ипотечная ставка не будет превышать ставку рефинансирования Центрального банка Республики Узбекистан (в настоящее время — 9 процентов). Первоначальные взносы разнятся — от 10 до 25%.Есть банки, где ставки выше 20%.

***В Туркменистане*** Государственные коммерческие банки предлагают жителям страны брать в банках долгосрочные кредиты по ставке 1% годовых от стоимости жилья сроком до 30 лет и отсрочкой основных платежей на 5 лет. То есть, клиент банка первые 5 лет платит только проценты, а следующие 25 лет расплачивается за полученный кредит.

***В Беларуси*** многодетные семьи могут получить льготный кредит на 40 лет под 1% годовых. Для других льготных категорий стоимость ипотеки рассчитывается относительно ставки рефинансирования Нацбанка. Например, молодой семье с двумя детьми ипотечный кредит дадут под 5%, то есть половину этой ставки. Срок выплаты – 20 лет.

***В Армении*** льготы есть для госслужащих, молодых семей и специалистов. Условия для всех одни: первый взнос 20-30%, процентная ставка 9,5%, срок погашения от 10 до 15 лет. При покупки первоначального жилья у застройщика проценты будут выплачиваться за счет подоходного налога покупателя.

*В Грузии* льготы на покупку жилья не предоставляется.

**Кыргызстан.**

В Кыргызстане согласно утвержденным условиям по программе «Доступное жилье», максимальная сумма ипотечного кредита составляет 3 млн. сомов, срок погашения кредита до 20 лет, процентные ставки от 6-8% годовых в зависимости от суммы первоначального взноса. Минимальный первоначальный взнос составляет от 10% и выше от стоимости приобретаемого жилья ( чем больше сумма первоначального взноса, тем ниже ставка по кредиту). Также допускается предоставление дополнительного залога при отсутствии первоначального взноса. В коммерческих банках ставки по ипотечных кредитам составляет 14-18% годовых.

**Учитывая многомиллионное население страны, низкий уровень доходов и большое количество населения нуждающегося в собственном жилье, результаты предпринятых по программе «Доступное жилье» за 2016-2020 гг. мер, недостаточно для обеспечения социально уязвимых слоев населения собственным жильем.**

Учитывая, что стоимость жилья достаточно дорогая, а уровень доходов большинства населения очень низкий и если даже если процент ипотеки будет беспроцентным или 0% годовых, то от этого жилье все равно не станет доступным для абсолютного большинства граждан страны. Например:

«В настоящее время на рынке квартира площадью 50-60 кв. м. стоит порядка $40-45 тыс., С учетом выплаты первоначального взноса в размере 10%, сумма займа будет составлять $35-40 тыс. Эту сумму нужно вернуть в течение 20 лет (или 240 месяцев) без каких-либо процентов, то гражданин должен будет ежемесячно возвращать по $150-170. В настоящее время средняя заработная плата в стране составляет примерно $200 в месяц. Если в полноценной семье из 5 человек будут работать супруги, то месячный доход семьи составит  $400. Если из этих $400 они ежемесячно будут возвращать по ипотеке $150-170, то им на проживание останется всего лишь $230. С учетом нынешних цен на продукты, на эти деньги семья не сможет прожить в течение месяца, оплачивать коммунальные услуги, приобретать еду, питание и т.д. В течение этих 20 лет в семье будут периоды, когда кто-то из супругов не будет работать и, соответственно зарабатывать (безработица, болезни и т.д.). В такие периоды семья должна будет возвращать кредит – сумма которой ($150-170), а заработок семьи будет составлять($200).

А если эта сумма будет выдана в кредит, с учетом средней процентной ставки 8%, предоставляемой ГИК ежемесячная выплата по такому кредиту для семьи составит $290-335.

Проект программы всё таки реализует доступность жилья не для всех граждан, а лишь для небольшой категории граждан с высоким заработком – свыше $500–$600 в месяц. В эту категорию не входят учителя, врачи и другие категории социально уязвимых и малоимущих граждан, доход которых составляет $200-300, на которых рассчитана ипотека». Если даже с учетом нулевой ставки по ипотечному кредиту большинство людей не смогут себе позволить покупку жилья.

В государственной Программе «Мой дом» на 2020-2025 говориться что по официальным данным, обеспеченность жильем в республике составляет 13.1 кв.м на одного человека. Максимальный показатель обеспеченности граждан жильем в Кыргызской Республике за последние 25 лет составлял 15,7 кв.м в 2010 году. Для сравнения: в 2012 г. в Республике Беларусь на одного человека приходилось 25,4 кв.м жилья, в России - 23,4 кв.м, в Казахстане - 19,6 кв.м.

Для достижения показателей обеспеченности жильем в Кыргызской Республике до уровня соседних республик (18 кв. м на человека) требуется построить жилье общей площадью 31,4 млн кв.м (около 7446 крупнопанельных многоквартирных домов). При существующих темпах ввода жилья в республике, как за прошедшие 10 лет - в среднем 1 060 тыс. кв.м. ежегодно, то отстроить недостающее количество жилищного фонда возможно через 29 года (31,4 млн.кв. м / 1, 060 млн.кв. м), при условии, что численность населения не изменится и жилищный фонд не будет выводиться из строя.

Согласно Программы «Мой дом», ГИК ставит следующие задачи для достижения стратегических целей к 2025 году:

* выдать свыше 7 500 ипотечных кредитов на приобретение готового жилья и строительство индивидуального жилья в рамках Программы;
* привлечь инвестиций на общую сумму не менее 5 млрд. сом.
* выпустить и разместить ипотечных ценных бумаг на сумму не менее 1 млрд. сом.
* профинансировать приобретение и строительство жилья не менее 150 000 кв.м жилья;
* обеспечить жильем не менее 8 000 семей.

Для достижения этих целей в рамках повышения доступности ипотечного кредитования планируется:

* В планах повышения финансирования ипотечного кредитования планируется выдача не менее 1500 кредитов ежегодно;
* Субсидирование первоначального взноса или части процентной ставки для граждан с невысоким уровнем дохода.
* Развитие исламских принципов финансирования.

**Плюсы по сравнению с 2015-2020.**

1. Согласно программе планируется разработать и утвердить специальные строительные нормы и правила для жилья эконом-класса вместе с типовыми проектными решениями;
2. Программа включает все категории граждан и все регионы государства.
3. Процентные ставки по ипотечным кредитам были снижены 3 раза: в 2016 году с 12-14% до 10-12% годовых, в 2017 - до 8-10 % годовых, в ноябре 2018 года – до 7-9 % годовых. В конце 2019 года до 6-8% годовых в зависимости от суммы первоначального взноса.
4. Проект «Цифровизация услуг». В рамках реализации настоящей Программы с целью обеспечения высокого уровня доступа к участию в Программе, сокращению косвенных расходов граждан и минимизации влияния «человеческого фактора» на процессы ГИК должны быть обеспечены:

* электронная подача заявки гражданами на участие в Программе и последующее получение кредита;
* получение в электронном виде документов / справок, необходимых для подачи заявки и получения ипотечного кредита;
* электронная очередность граждан, участвующих в Программе

 Рекомендация.

Очень хорошо, что программой планируется разработать и утвердить специальные строительные нормы и правила для жилья эконом-класса вместе с типовыми проектными решениями. Надо изыскивать варианты удешевления строительства жилья для социально уязвимых слоев населения, не 300-400$ за кв.м. а ниже 150-200$, при этом не снижая качества жилья (каркасные дома, Дома из Структурно изолированных панелей (СИП) и т.д). Это позволит снизить сумму по ипотеке.

В целях снижения стоимости жилья надо рассмотреть вариант предоставления государством строительным компаниям для строительства жилья экономкласса на земельных участках, примыкающих к крупным городам, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках государственных организаций. После окончания строительства определенная часть жилищной площади (20-30%) будет передана государству для обеспечения нуждающихся. Надо понимать, что бюджетные квартиры в таких домах не будут просторными хоромами, в отличие от современных квартир в коммерческих новостройках. Социальные нормы, равно как и финансовые ограничения, не позволят социально уязвимым людям приобрести жилье большей площади, нежели это положено по закону.

Программа реализуется через банки партнеры, а банки в большинстве случаев смотрят на платежеспособность клиентов, в результате чего многие не могут получить кредиты (матери одиночки, выпускники сироты) те за которых некому поручиться. Необходимо пересмотреть условия выдачи ипотеки для такой категории граждан.