

Неподвижная недвижимость, или Еще раз о доступном жилье

Разговоры о том, что правительство Кыргызстана в целях обеспечения населения доступным жильем собирается создать государственную ипотечную компанию (ГИК) муссировались еще в прошлом году, когда начались стихийные самозахваты земель. Тогда еще была создана комиссия по стабилизации соответствующей обстановки, на заседании которой решение о создании ГИК официально было озвучено.

Следует отметить, что создание государственной ипотечной компании рассматривалось нашими чиновниками как толчок к развитию ипотечного кредитования для широких слоев населения с невысокими, но стабильными доходами на длительный срок и под низкие проценты. А то, что сегодня преподносится как ипотека – это, по сути, коммерческий кредит на покупку жилья, грубо говоря, суррогат ипотеки, если учесть, что кредит выдается максимум на 5 лет и в среднем под 20% годовых. Ипотека в чистом виде, как правило, предполагает «длинные» (10 и более лет) и «дешевые» (до 10% годовых) деньги.

Для достижения поставленной чиновниками цели Национальный банк разработал модель ГИК, где были определены механизмы, стандарты и проценты ипотечного кредитования. Расчеты, проведенные НБКР показали, что для обеспечения необходимого объема жилья через ипотечное кредитование, для государственной компании требуется уставный капитал в размере 1 млрд. сомов, с условием поэтапного его формирования в течение 5 лет по 200 млн. сомов ежегодно. Минэкономфин со своей стороны заверил, что обеспечит ежегодное поступление 200 млн. сомов.

Схематично предлагаемая Нацбанком модель социальной ипотеки должна была функционировать следующим образом: коммерческие банки выдают ипотечные кредиты на приобретение жилья в соответствии со стандартами ГИК и формируют закладные на

приобретаемое в кредит жилье. Затем ГИК выкупает у банка закладные по выданным кредитам и на их основе выпускает долговые ипотечные ценные бумаги, которые реализуются институциональным инвесторам (Социальный фонд, страховые компании, пенсионные фонды, коммерческие банки, другие инвестиционные фонды и физические лица). Вырученные средства могут быть снова направлены для дальнейшего финансирования новой партии ипотечных кредитов. Тем самым и создается механизм рефинансирования (самофинансирования) жилищного ипотечного кредитования.

В общем, правительство еще прошлой весной объявило, что заложит первый камень государственной ипотечной компании уже в июне (прошлого года). С тех пор прошло 10 месяцев, а воз, к сожалению, и ныне там... «ОР» попытался выяснить судьбу прожекта. Оказалось, что разработанная Нацбанком модель ипотечного кредитования не нашла одобрения со стороны международных институтов, таких, как МВФ и Всемирный Банк.

Позиция последних в данном вопросе заключается в отсутствии необходимости в создании именно государственной компании. Доноры считают, что рынок должен самостоятельно создавать ипотечные компании, тем более, что на сегодняшний день в Кыргызстане существует достаточное количество финансовых учреждений, которые могут развивать рынок на конкурентных началах. Опыт многих стран Центральной Европы и Латинской Америки показывает, что создание государственных учреждений на первичном банковском рынке чаще всего заканчивается либо плохим опытом, либо монополизацией, либо он не всегда адекватен потребностям рынка и нормальным условиям открытой конкуренции. Поэтому в данной ситуации МВФ и ВБ воспрепятствовали созданию государственной ипотечной компании.

По результатам тендера будет отобран банк или другой финансовый институт, который, после получения соответствующей лицензии Нацбанком, займется льготным ипотечным кредитованием на условиях, выдвинутых государством, в лице Минэкономфина.

В такой ситуации Минэкономфин приступил к разработке своей схемы кредитования жилищного строительства для социально-уязвимых слоев населения, но с учетом требований МВФ и ВБ.

МВФ и ВБ воспрепятствовали созданию государственной ипотечной компании.

Во-первых, следует отметить, что Минэкономфин заложил на нынешний год 200 млн. сомов на кредитование жилищного строительства. Однако само кредитование будет осуществляться не государством, а коммерческими структурами (банками, финкомпаниями и т.д.), но за счет средств государства. Предварительно будет объявлен тендер среди финансовых институтов. По результатам тендера будет отобран банк или другой финансовый институт, который, после получения соответствующей лицензии Нацбанком, займется льготным ипотечным кредитованием на условиях, выдвинутых государством, в лице Минэкономфина. Одним из таких условий станет, конечно же, низкая процентная ставка. К примеру, Минэкономфин планирует установить процентную ставку на уровне 8%. Но с учетом прибыли коммерческого банка, этот процент не должен будет превышать определенную границу и должен быть существенно ниже рыночных процентных ставок, ведь речь, напомним, идет о социальном ипотечном кредитовании. Будут также оговорены жесткие условия по обязательному обеспечению банком жилищного кредитования во избежание расходования им государственных средств на иные банковские операции.

Минэкономфин не сомневается, что соответствующий проект, несмотря на низкий процент, будет интересен коммерческим банкам, ведь речь идет о долгосрочных деньгах.

Более того, в министерстве не отрицают возможность и того, что какой-либо банк пожелает стать специализированным.

К слову, в Минэкономфине будет создано отдельное структурное подразделение (управление), которое займется непосредственно вопросами кредитования жилищного строительства. Что касается претендентов на получение льготного ипотечного кредитования, то в министерстве предполагают в первую очередь задействовать списки первоочередников на получение жилья. Далее соответствующая работа, возможно, будет осуществляться Минсоцтрудом или еще каким-либо учреждением, но не Минэкономфином.

На сегодняшний день разработано три модели кредитования жилищного строительства: депозит молодого учителя/врача, накопительная система жилищного кредитования и долевое жилищное строительство.

В дальнейшем министерству экономики и финансов необходимо будет проработать целый блок законопроектов и нормативных актов. Какие-то законы нужно будет подвергнуть поправкам, а какие-то создать. К примеру, на сегодняшний день в республике отсутствует закон о жилищных сберегательных накоплениях, о долевом строительстве, да и в целом закон об ипотеке требует усовершенствования. Вместе с тем, эти и многие другие законы необходимы, если мы хотим создать условия, в частности, правовое поле для всех участников ипотечного кредитования. А это в очередной раз напоминает о том, что нашему парламенту пора прекратить политические склоки и наконец-таки активно заняться своей прямой обязанностью – законотворчеством.

К слову, по информации Минэкономфина, на сегодняшний день немецкий инвестор изучает инвестиционный климат в сфере ипотечного кредитования и в случае положительных выводов готов вложить до 10 млн. евро на жилищное кредитование. Также рассматриваются вопросы вовлечения в эту сферу поступлений от «Центерры Голд».

В целом же Министерство экономики и финансов планирует уже в этом месяце закончить всю организационную работу по запуску системы социального ипотечного кредитования.

Рената ЕСЕМБАЕВА

ОР | www.pr.kg