

МОДЕРНИЗАЦИЯ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ НАСЕЛЕНИЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Д. И. Самудинова

Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына,
Бишкек, Кыргызская Республика

Вопрос жилья в Кыргызстане на сегодняшний день считается одним из самых актуальных. Одним из решений вопроса обеспечения доступным жильем является выдача льготного кредита. В настоящее время в Кыргызской Республике осуществляется модернизация механизма ипотечного жилищного кредитования, направленная на обеспечение доступного жилья для представителей всех категорий населения. В 2021 г. усилиями Кабинета Министров была проделана огромная работы по льготному ипотечному кредитованию населения на условиях как можно более длительного срока договора, снижения процентных ставок с выгодным сроком погашения. В результате процентные ставки были снижены до 4 % годовых (для определенных категорий граждан), ипотечный кредит мог быть выдан на 25 лет. В период с января по июнь 2022 года, благодаря Программе государственного ипотечного жилищного кредитования (ГИЖК), на финансирование льготного приобретения жилья путем получения ипотечного кредита государством было выделено около 1,8 млрд сомов. С помощью Программы ГИЖК в кратчайший срок было приобретено жилье 845 семьями, что на 113 семей больше, чем за такой же период 2021 года.

Ключевые слова: доступное жилье, ипотечное кредитование, финансирование Программы государственного ипотечного жилищного кредитования в Кыргызской Республике.

Современное понятие ипотеки имеет давнюю историю, оно связано с экономическими потребностями общества и развитием товарно-денежных отношений. С их развитием форма залога начала не удовлетворять интересы кредиторов и должников. Данное недовольство выражалось в том, что нередко в залог передавались орудия труда, которые использовались должником для осуществления своей профессиональной деятельности. Таким образом, процесс возврата долга затруднялся и затягивался. Под воздействием данных факторов зародилась иная форма залога – ипотека. Данная форма залога под воздействием времени видоизменялась и в последствии перешла в гражданское законодательство большинства развитых стран мира [1].

В процессе развития ипотека совершенствовалась и реформировалась, с учетом особенностей времени и страны. Римское гражданское право было основой для развития нормативно-правовых форм и законодательства в вопросе юридического обеспечения исполнения обязательств. Именно римское гражданское

право ввело в практику систему обеспечения исполнения обязательств залогом недвижимого имущества.

В современном обществе ипотечный кредит – это один из способов и методов обеспечения доступности жилья для населения. Это долгосрочная ссуда, которую выдают банки и другие финансовые институты под залог недвижимости, что является инструментом для получения доступного жилья для населения. Заемщик обязуется вернуть ссуду в определенный срок, выплачивая проценты за использование кредита. Одним из важных элементов кредитного механизма в этом случае является залог недвижимости, который является гарантом для финансовых институтов, обеспечивает исполнение обязательств по кредиту. В случае невозврата кредита банк (иной финансовый институт) имеет право на заложенную недвижимость и на продажу этого имущества для погашения кредита.

В Кыргызской Республике (КР) ипотечное кредитование получило развитие в 2015 г., но только в 2017 г. был принят Закон КР «О государственном ипотечном жилищном кредитовании»¹, установив-

¹ Закон от 4 мая 2017 г. № 73 «О государственном ипотечном жилищном кредитовании» действует в редакции Законов КР от 9 августа 2021 г. № 95, от 1 декабря 2021 г. № 144.

ший правовые основы по реализации единой государственной политики в сфере обеспечения доступным жильем граждан и направленный на обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище, реализацию прав граждан на улучшение жилищных условий и развитие жилищного строительства в КР. В Законе дано множество терминов и определений, приведем лишь те из них, которые имеют непосредственной отношение к тематике данной статьи, речь идет об определении государственного ипотечного кредита (ГИКр) и программы государственного ипотечного жилищного кредитования (далее – Программа ГИЖК).

ГИКр определен в Законе № 73 как «долгосрочный кредит с государственной поддержкой, предоставляемый гражданам Кыргызской Республики финансово-кредитными учреждениями за счет инвестиционных денежных средств под залог приобретаемого жилого помещения, в рамках жилищных государственных программ. К государственным ипотечным кредитам на приобретение или строительство жилых помещений относятся целевые кредиты, полученные гражданами Кыргызской Республики в национальной валюте. Условия и параметры ипотечных кредитов, предоставляемых гражданам Кыргызской Республики за счет средств инвесторов/международных доноров/кредиторов, а также в рамках жилищных программ, разработанных при участии инвесторов/международных доноров/кредиторов, регулируются отдельными соглашениями/договорами».

Программа ГИЖК определена в Законе № 73 как «разрабатываемый и реализуемый Правительством Кыргызской Республики нормативный документ, целью которого является создание на всей территории Кыргызской Республики эффективно работающей системы государственного ипотечного жилищного кредитования для улучшения жилищных условий населения за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов».

Первая Программа ГИЖК-1² была утверждена на 2015–2020 годы.

В рамках реализации указанной Программы в соответствии с постановлением Правительства КР от 15 июля 2015 г. № 499 было создано ОАО «Государственная Ипотечная Компания» (далее – ГИК), которое стало оператором (сначала Программы ГИЖК-1, затем Программы ГИЖК-2). ГИК совместно с Государственным агентством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве КР выступает соза-

казчиком строительства жилья посредством участия в структурном финансировании и рефинансировании ипотечных кредитов, выдаваемых финансово-кредитными организациями по специальным стандартам, выработанным ГИК [2]. *Цель ГИК* состоит в «обеспечении доступным жильем граждан КР и создании долгосрочного устойчивого механизма привлечения финансовых ресурсов в сектор ипотечного кредитования и жилищного строительства эконом-класса. *Миссия ГИК* – осуществление вклада в устойчивое развитие экономики КР 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 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»³.

С начала своей деятельности реализацию Программы ГИЖК-1 ГИК осуществляла по четырем основным направлениям.

1. *Развитие системы ипотечного кредитования.* «Согласно Программе "Доступное жилье 2015–2020", ГИК, используя потенциал действующих коммерческих банков, обеспечила непрерывный цикл долгосрочного рефинансирования банков-партнеров, предоставляющих ипотечные кредиты участникам Программы. Для реализации этой задачи ГИК подписала генеральные соглашения с 14 банками и отладила четкие механизмы и процедуры взаимодействия с ними. В результате через 14 банков-партнеров ГИК выдано почти 4 тысячи кредитов на общую сумму более 4,5 млрд сомов, в результате чего приобретено более 220 тысяч кв. м жилья и обеспечены жильем более 15 тысяч граждан КР. Создание собственного жилищного фонда путем выкупа и строительства жилья эконом-класса по доступной цене для населения, имеющего средний и ниже среднего уровни доходов, являлось приоритетной задачей ГИК в рамках Программы ГИЖК-1 [2].

Как отмечено в Программе ГИЖК-2 (в контексте отчетных данных по Программе ГИЖК-1)⁴, «по состоянию на конец 2020 г. общая сумма выданных ипотеч-

² Программа «Доступное жилье 2015–2020» (Программа ГИЖК-1) была утверждена постановлением Правительства КР от 5 августа 2015 г. № 560; последние изменения и дополнения были внесены в нее 24 августа 2017 г. в связи с принятием вышеупомянутого закона КР № 73.

³ Официальный сайт ОАО «Государственная Ипотечная Компания». URL: <https://gik.kg/ru/about-us/> (дата обращения: 16.12.2023).

⁴ Жилищная программа КР «"Мой дом" на 2021–2026 годы» (Программа ГИЖК-2) была утверждена постановлением Кабинета Министров (КМ) КР 13 июля 2021 г. № 75 (действует в ред. постановлений КМ КР от 14 апреля 2022 г. № 217, 14 марта 2023 г. № 140). URL: https://gik.kg/media/Жилищная_программа_Кыргызской_Республики_Мой_дом_на_2021-2026_годы.pdf (дата обращения: 16.12.2023).

ных кредитов ГИК составила более 6 млрд сомов⁵, и был обеспечен охват на всей территории КР, включая отдаленные и высокогорные регионы. Тем самым было обеспечено собственным жильем свыше 4,9 тыс. семей, что составляет порядка 18 000 граждан или более 290 тыс. кв. м. Из этих средств бюджетный кредит составляет 4,6 млрд сомов, собственный капитал ГИК – 339,4 млн сомов и оборотные средства ГИК». К концу 2020 г. за весь период реализации Программы ГИЖК-1 в ней приняло участие более 19 000 граждан, из которых свыше 5 000 человек являются действующими участниками Программы».

2. *Создание арендного жилого фонда.* В КР построены два многоквартирных дома эконом-класса (60-квартирный жилой дом в г. Нарын и 135-квартирный жилой дом в микрорайоне «Тунгуч» г. Бишкек) и реализуется процесс сдачи квартир в долгосрочную аренду с последующим выкупом, сроком на 15 лет. Планируется строительство многоквартирных домов в городах Каракол, Баткен, Талас, Ош, Джалал-Абад (при условии положительного решения финансирования со стороны Правительства КР), отобрана компания по тендеру в вопросах дизайна проектов недорогого жилья [2].

3. *Развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ).* Одним из основных направлений развития ипотечного рынка является совершенствование механизмов привлечения долгосрочных финансовых ресурсов, привлекаемых с рынка ценных бумаг; снижения их стоимости в развитых странах позволили снизить стоимость ипотечных кредитов. За счет рынка ИЦБ осуществляется переток средств с рынка капиталов в жилищный и строительный секторы экономики. Развитие рынка ИЦБ, в том числе ипотечных облигаций, способствует привлечению отечественных и иностранных инвестиций, как для реализации государственных жилищных программ, так и для государственно-частного партнерства.

Впервые в истории Кыргызстана 29 июня 2018 г. ГИК произвела эмиссию ипотечных облигаций

с покрытием на сумму 200 млн сомов. «Официальным андеррайтером выпуска стала финансовая компания «Сенти». Номинальная стоимость одной ценной бумаги составила 20 тысяч сомов, срок обращения – 2 года. Доходность облигаций определена в размере 8,3 % годовых. Выплата процентного дохода – раз в полгода»⁶. Размещение данных облигаций позволило привлечь внебюджетные источники финансирования для рынка ипотечного кредитования и расширить категорию граждан, участвующих в Программе ГИЖК-1.

За период реализации Программы ГИЖК-1 «три страховых компании через Фондовую биржу КР приобрели облигации ГИК на сумму 8 млн сомов. Несколько банков выразили готовность купить облигации при условии включения Национальным Банком КР (НБКР) в реестр ликвидных активов ипотечные облигации с покрытием. В декабре 2018 г. НБКР предложил ГИК в качестве пилотного проекта подписать с банками Соглашения о намерениях приобретения ипотечных облигаций, по итогам реализации которого НБКР включит ИЦБ в состав ликвидных активов. Соглашение подписали: «Коммерческий банк Кыргызстан» (50 млн сом), «Капитал Банк» (50 млн сом), «РСК Банк» (20 млн сом), «Банк Бай-Тушум» (5 млн сом), Банк Азии (50 млн сом), всего на общую сумму 175,00 млн сомов. Часть этих средств была направлена на пилотный запуск направления «Доступная ипотека» для всех категорий граждан»⁷.

4. *Развитие системы контрактных жилищных сбережений (СКЖС).* В целях создания нормативно-правовой основы для развития СКЖС 18 июля 2019 г. был принят закон КР № 89 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики (в законы Кыргызской Республики "О залоге", "О лицензионно-разрешительной системе в Кыргызской Республике")»⁸. Помимо этого, постановлением Правления НБКР

⁵ Банк России установил с 01.12.2023 г. следующий курс киргизских сомов к рублю РФ: 100 сомов равно 99,3468 руб. URL: https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=01.12.2023 (дата обращения: 12.12.2023).

⁶ Произведен первый в истории КР выпуск ипотечных облигаций (публикация от 17.07.2018). URL: <https://dzen.ru/a/W03rSj2cGwCoibPS?experiment=931375> (дата обращения: 12.12.2023).

⁷ Этапы процесса ипотечного жилищного кредитования ОАО «ГИК» в рамках реализации Программы Правительства КР «Доступное жилье 2015–2020» в Кыргызстане (публикация от 26.02.2019). URL: <https://www.today.kg/news/22487/> (дата обращения: 13.12.2023).

⁸ Закон КР № 89 содержит следующие положения.

1. Жилищно-сберегательная кредитная компания (ЖСКК) является небанковской финансово-кредитной организацией, деятельность которой направлена на аккумулирование денежных средств вкладчиков в жилищно-сберегательные вклады и предоставление ее вкладчикам кредитов для индивидуального строительства, покупки жилых домов (квартир) или для улучшения жилищных условий в рамках государственных жилищных программ.

2. ЖСКК является коммерческой организацией, создаваемой в форме акционерного общества, и получает статус юридического лица со дня гос. регистрации в соответствии с законодательством КР.

3. ЖСКК для начала осуществления деятельности должна получить лицензию НБКР на право проведения отдельных банковских операций в соответствии с требованиями НБКР.

4. ЖСКК вправе осуществлять следующие банковские операции с учетом ограничений, установленных НБКР, и при условии, что такие операции указаны в лицензии: 1) прием жилищного сберегательного вклада, т. е. суммы денежных средств в национальной валюте, внесенных вкладчиком СКЖС (внеситель) на счет ЖСКК, направленных на улучшение жилищных условий вкладчика СКЖС, а также на индивидуальное строительство и/или покупку жилых домов (квартир); 2) выдача кредитов на улучшение жилищных условий, индивидуальное строительство, покупку жилых домов (квартир) на условиях срочности, возвратности и платности; 3) иные операции и сделки в соответствии с нормативными правовыми актами НБКР.

от 28 сентября 2021 г. № 2021-П-33/53-8-(НФКУ) утверждено «Положение о лицензировании деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний», а постановлением Правления НБКР от 1 ноября 2019 г. № 2019-П-33/55-2-(НФКУ) «Об утверждении Правил регулирования деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний» (действ. в ред. от 28.09.2021).

Следует отметить, что в Программе ГИЖК-2 в отличие от Программы ГИЖК-1 указаны пять (а не четыре) направлений реализации программы. Пятое направление именуется «Привлечение внебюджетных источников финансирования в сектор жилищного обеспечения» и содержит следующую информацию: «Одним из таких источников являются финансовые средства Правительства Федеративной Республики Германия, предоставляемые через Германский банк развития KfW. Финансовые средства в рамках I фазы в размере 10,5 млн евро с ноября 2019 г. активно направляются в регионы страны на жилищное кредитование семей с низким и средним уровнем доходов, в соответствии с принятым курсом страны по развитию регионов в 2019 и 2020 годах. Также проводится работа по освоению средств Правительства Федеративной Республики Германия в рамках II фазы на сумму 9 млн евро. Достигнута договоренность о конверсии внешнего долга Кыргызской Республики на сумму 14,9 млн евро, которая будет направлена на ипотечное кредитование через ГИК»⁹.

Все вышесказанное и изучение Программы ГИЖК-2 подтверждает тот факт, что в 2021 г. Кыргызской Республикой взят ориентир на модернизацию механизма ипотечного кредитования для обеспечения доступного жилья в отношении всех категорий населения в республике, а не только работающих в бюджетной сфере.

В 1-м квартале 2022 г. 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. Список очередности формируется исключительно в автоматизированном режиме по дате и времени. Дополнительное внесение изменений в список очередности не допускается.

В 2022 г. благодаря работе Кабинета Министров КР были снижены процентные ставки по ипотеке до 4 % (для отдельных категорий граждан) и увеличен срок кредитования до 25 лет. За первое полугодие 2022 г. на финансирование ипотечного кредитова-

ния из республиканского бюджета в уставной капитал ГИК было выделено более 1,8 млрд сомов, что в свою очередь дало возможность приобрести жилье 845 семьям, а это на 113 семей больше, чем за 2021 год.

В 2022 г. более 1 800 семей купили заветное жилье на сумму 4,6 млрд сомов благодаря деятельности ГИК, которая за все время своей деятельности выдала около 8 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 12,8 млрд сомов, из них 5 430 кредитов на сумму 6,6 млрд сомов выданы в период реализации Программы ГИЖК-2 (т.е. в период 2015–2020 гг.). Всего было приобретено около 500 тыс. кв. м. жилья.

Если сравнить опыт реализации предыдущей жилищной программы (Программа ГИЖК-1), в соответствии с которой в среднем ежегодно выдавалось 1 080 кредитов на сумму 1,3 млрд сомов, с опытом реализации программы «Мой дом 2021–2026» (Программа ГИЖК-2), согласно которой только за 1,5 года ее реализации выдано 2 536 кредитов на сумму более 6,2 млрд сомов (в 2021 г. – 732 кредита на сумму 1,6 млрд сомов, в 2022 г. – 1 800 кредитов на сумму 4,6 млрд сомов). Тем самым удалось обеспечить увеличение объемов финансирования более чем в три раза по сравнению с предыдущими годами.

В 2023 г. для ипотечного кредитования в рамках реализации государственной программы «Мой дом 2021–2026» (Программа ГИЖК-2) планируется выделить 6,3 млрд сомов; для сравнения напомним, что за пять лет реализации государственной программы «Доступное жилье 2015–2020» (Программа ГИЖК-1) было выделено всего 6 млрд сомов. Кроме того, в 2023 г. для строительства жилья ГИК было выделено 10 га, и начаты подготовительные работы по строительству жилья в Баткенской области, г. Джалал-Абад, г. Каракол, г. Бишкек. По завершению строительства построенное жилье будет предоставлено в долгосрочную аренду с возможностью выкупа напрямую у ГИК, без участия банков-партнеров.

По данным ОАО «Государственная Ипотечная компания» (ГИК), «в 2023 году компанией выдано 1 366 кредитов на сумму 2,936 млрд сомов; всего в рамках программы “Мой дом 2021–2026” выдано 3 902 кредита на сумму 9,158 млрд сомов: средняя сумма кредита – 3 млн сомов, процентная ставка – 4 %, срок – до 25 лет; из них 670 ипотечных кредитов на сумму более 1 млрд 350 млн сомов выдано в регионах по программе “Жилищное финансирование в Кыргызской Республике” (KfW)»¹⁰.

Для всех граждан, представляющих бюджетную и частную сферы, работающих и проживающих в регионах страны (кроме городов Бишкек и Ош), по программе «Жилищное финансирование в Кыргызской Республике», реализуемой Герман-

⁹ URL: https://gik.kg/media/Жилищная_программа_Кыргызской_Республики_Мой_дом_на_2021–2026_годы.pdf (дата обращения: 13.12.2023).

¹⁰ URL: <https://t.me/s/gosipotekaKG> (дата обращения: 14.12.2023).

ским банком развития KfW, вне очереди выдаются ипотечные кредиты через следующие банки-партнеры: ЗАО «Кыргызский Инвестиционно-Кредитный Банк», ОАО «РСК Банк» и ОАО «Коммерческий банк КЫРГЫЗСТАН». Условия кредита: срок – до 15 лет; процентная ставка – 8 % годовых; первоначальный взнос – не менее 20 % от стоимости приобретаемого жилья.

Участники жилищной программы по направлениям «Льготная ипотека» и «Доступная ипотека», одобренные в электронном портале ГИК и имеющие статус «Одобрено ГИК», могут обращаться в филиалы ОАО «РСК Банк» и ОАО «Айыл Банк».

Согласно постановлению Кабинета министров КР от 14 марта 2023 г. «О внесении изменений в некоторые постановления Кабинета министров Кыргызской Республики в сфере государственной жилищной политики», в республике в рамках Жилищной программы КР «Мой дом» на 2021–2026 годы (Программа ГИЖК-2) реализуются три направления для отдельных социальных групп населения, нуждающихся в жилье: «Социальная ипотека», «Льготная ипотека» и «Доступная ипотека» (соответствующие изменения внесены в текст Жилищной программы КР «Мой дом» на 2021–2026 годы¹¹). *Социальную ипотеку* могут получить: работники государственных и муниципальных организаций (учреждений) с общим трудовым стажем более 15 лет; многодетная семья (не менее пяти детей до 21 года), вне зависимости от сферы осуществления трудовой деятельности (представители бюджетной и частной сфер); лицо с ограниченными возможностями здоровья или лица, воспитывающие детей с ограниченными возможностями здоровья или имеющие в составе семьи лиц с ограниченными возможностями здоровья, вне зависимости от сферы осуществления трудовой деятельности (представители бюджетной и частной сфер); граждане (не состоящие в браке), имеющие несовершеннолетнего ребенка/детей, в свидетельстве о рождении которых отсутствует запись об одном из родителей; вдовы и вдовцы (не состоящие в браке), имеющие несовершеннолетнего ребенка/детей, вне зависимости от сферы осуществления трудовой деятельности (представители бюджетной и частной сфер); молодые специалисты в сельской местности, вне зависимости от сферы трудовой деятельности (представители бюджетной и частной сфер); военнослужащие Государственной пограничной службы Государственного комитета национальной безопасности КР, проходящие службу в Баткенской области (в соответствии с решением Координационного совета по мониторингу реализации жилищной политики). Всем указанным лицам предоставляется готовое жилье, построенное государственными органами

на следующих условиях: процентная ставка – 4 % годовых; срок – до 25 лет; первоначальный взнос – отсутствует; поручительство – рассматривается индивидуально. *Льготную ипотеку* могут получить граждане, осуществляющие трудовую деятельность в государственных органах, органах местного самоуправления и их подведомственных организациях (учреждениях), государственных и муниципальных организациях (учреждениях) здравоохранения, государственных телерадиоорганизациях, государственных и муниципальных организациях (учреждениях). Указанным категориям лиц будет предоставляться готовое жилье, построенное государственными органами, на следующих условиях: процентная ставка – от 6 до 8 % годовых; срок – до 25 лет; первоначальный взнос – от 10 % от стоимости жилья, поручительство не оформляется. *Доступную ипотеку* могут получить все граждане КР вне зависимости от сферы деятельности на следующих условиях: сумма кредита – до 5 000 000 сомов; процентная ставка – от 8 до 12 % годовых; срок – до 25 лет; первоначальный взнос – от 20 % от стоимости жилья; поручительство – по требованию банка-партнера¹².

В заключение еще раз подчеркнем, что одним из критериев качества жизни населения является обеспеченность жильем. Ипотечное кредитование выступает инструментом реализации прав граждан на жилье, обеспечение безопасности существования и создание благоприятных условий для семейного благополучия. Уровень развития экономики безусловно определяет степень доступности ипотечного кредитования [3]. Все вышесказанное доказывает, что, несмотря на нестабильное развитие экономики КР, в последние годы активизировался процесс модернизации механизма ипотечного кредитования, что способствовало созданию условий для обеспечения доступного жилья в отношении всех категорий граждан, проживающих в Кыргызской Республике.

Литература

1. Ковган Ж. И. Ипотека: история и современность, Государство и право: теория и практика, Материалы Международной научной конференции (г. Челябинск, апрель 2011 г.). Челябинск: Два комсомольца, 2011. С. 46–53.
2. Токтосунова Ч. Т., Чаначев Н. С. Ипотечное кредитование в Кыргызской республике: вчера, сегодня, завтра / Современные тренды развития общественных, корпоративных и личных финансов // Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции (Новосибирск, 23 декабря 2021 г.) под научной редакцией

¹¹ URL: https://gik.kg/media/Жилищная_программа_Кыргызской_Республики_Мой_дом_на_2021–2026_годы.pdf (дата обращения: 15.12.2023).

¹² Орозалиева А. Условия госипотеки в Кыргызстане (публикация от 08.08.2023). URL: <https://ru.sputnik.kg/20230808/usloviya-gosipoteka-kyrgyzstan-1077652191.html> (дата обращения: 15.12.2023).

ГИК внедряет новое ипотечное направление "Социальная ипотека" // Сайт Banks.kg (публикация на от 08.04.2023). URL: <https://clck.ru/37aFwx> (дата обращения: 15.12.2023).

Н. В. Фадейкиной. – Новосибирск: Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», 2022. – С. 188–194.

3. Акылбекова Н. И., Мукамбаева И. Б., Аматава М. А. Ипотечное кредитование как фактор социальной стабильности / В сборнике: Перспективы научно-практической деятельности. Анализ

результатов внедрения инновационных решений // Сборник статей международной научной конференции (Екатеринбург, 07 марта 2023 г.). – Санкт-Петербург: Общество с ограниченной ответственностью «Международный институт перспективных исследований имени Ломоносова», 2023. С. 23–27. DOI: 10.58351/230307.2023.42.86.004.

Сведения об авторе

Самудинова Динара Искендеровна – канд. экон. наук, доцент кафедры «Финансы» Высшей школы экономики Кыргызского Национального Университета им. Ж. Баласагына, Бишкек, Кыргызская Республика. E-mail: samudinova67@gmail.com

MODERNIZATION OF THE MECHANISM MORTGAGE LOANS TO PROVIDE AFFORDABLE HOUSING FOR THE ENTIRE POPULATION IN THE KYRGYZ REPUBLIC

D. Samudinova

*Kyrgyz National University named after J. Balasagyn,
Bishkek, Kyrgyz Republic.*

The issue of housing in Kyrgyzstan is currently considered one of the most urgent. One of the solutions to the issue of providing affordable housing is the issuance of a preferential loan. Currently, the Kyrgyz Republic is modernizing the mechanism of mortgage housing lending aimed at providing affordable housing for representatives of all categories of the population. In 2021 Through the efforts of the Cabinet of Ministers, a lot of work has been done on preferential mortgage lending to the population on the terms of the longest possible contract period, reducing interest rates with a favorable repayment period. As a result, interest rates were reduced to 4% per annum (for certain categories of citizens), a mortgage loan could be issued for 25 years. In the period from January to June 2022, thanks to the State Housing Mortgage Lending Program (GIZHK), about 1.8 billion soms were allocated by the state to finance the preferential purchase of housing by obtaining a mortgage loan. With the help of the GIZHK Program, 845 families purchased housing in the shortest possible time, which is 113 families more than in the same period of 2021.

Keywords: affordable housing, mortgage lending, financing of the state mortgage housing lending Program in the Kyrgyz Republic.

References

1. Kovgan Zh. I. Mortgage: history and modernity, *Gosudarstvo i pravo: teoriya i praktika* [State and Law: theory and practice], Materials of the International Scientific Conference (Chelyabinsk, April 2011), Chelyabinsk: Dva komsomol'tsa, 2011, pp. 46–53.

2. Toktosunova Ch. T., Chanachev N. S. Modern trends in the development of public, corporate and personal finance, *Sovremennye trendy razvitiya obshchestvennykh, korporativnykh i lichnykh finansov* [Modern trends in the development of public, corporate and personal finance], Collection of scientific papers based on the materials of the International Scientific and Practical Conference (Novosibirsk,

December 23, 2021), Novosibirsk: Novosibirskii gosudarstvennyi universitet ekonomiki i upravleniya «NINKh», 2022, pp. 188–194.

3. Akylbekova N. I., Mukambaeva I. B., Amatova M. A. Mortgage lending as a factor of social stability, *Perspektivy nauchno-prakticheskoi deyatel'nosti. Analiz rezul'tatov vnedreniya innovatsionnykh reshenii* [Prospects of scientific and practical activity. Analysis of the results of the implementation of innovative solutions], Collection of articles of the international scientific conference (Ekaterinburg, March 07, 2023), St. Petersburg: Obshchestvo s ogranichennoi otvetstvennost'yu "Mezhdunarodnyi institut perspektivnykh issledovaniy imeni Lomonosova", 2023. pp. 23–27. DOI: 10.58351/230307.2023.42.86.004

About the author

Dinara I. Samudinova – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Finance at the Higher School of Economics of the Kyrgyz National University named after J. Balasagyn, Bishkek, Kyrgyz Republic. E-mail: samudinova67@gmail.com