

# **Доступность 1к.квартир в Кыргызской Республике**

# Чем измеряется доступность жилья?



# Показатели доступности жилья

Название показателя доступности	Формула расчета	Смысл / комментарий
<b>Коэффициент доступности жилья</b> (housing price to income ratio) рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры в 54 кв. м. к средним доходам семьи из 3 человек за год.	$KД = \frac{\overline{P_{1к2}}}{\overline{Д_{год}}} \times S_e = \frac{\overline{P_{1к2}} \times 54м^2}{\overline{Д_{мес}} \times 3\text{чел} \times 12\text{мес}} \rightarrow \min$	Число лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.
<b>Индекс доступности приобретения жилья</b> (HAI – Housing affordability index)	$T_I = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%} \times \frac{100\%}{1 - (1 + \frac{i}{12 \times 100\%})^{-t \times 12}}}{PI}$	Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если индекс доступности приобретения жилья меньше 100%, то среднестатистическое домохозяйство не в состоянии приобрести стандартную квартиру.

# 1. Коэффициент доступности жилья

- Показывает число лет, в течение которых семья может накопить на квартиру площадью 54 кв.м., при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

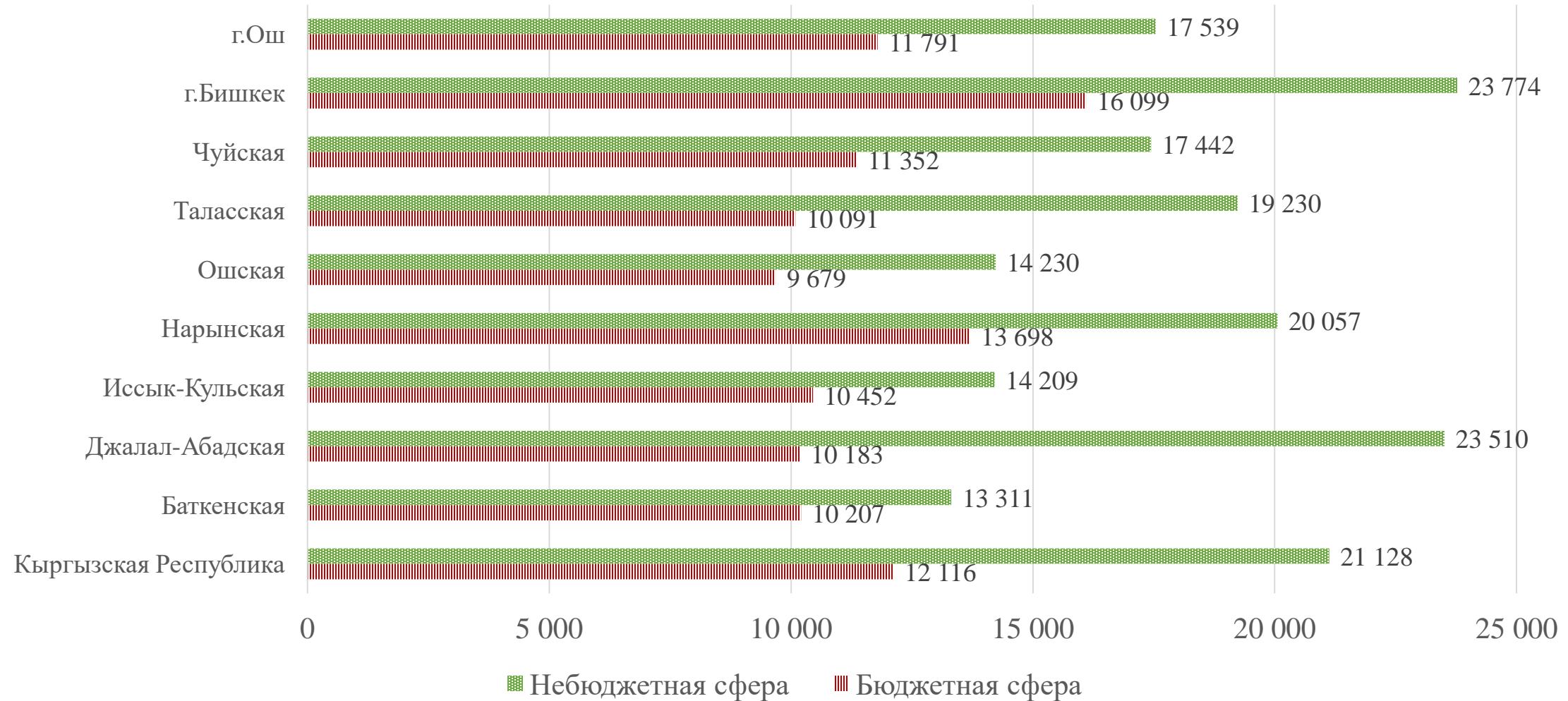
	Накопление	Накопление >5 лет
Накопление	3-4 года	
< 3 лет		
Жилье доступно	Приобретение осложнено	Жилье существенно недоступно

- Чем ниже коэффициент доступности жилья, тем лучше

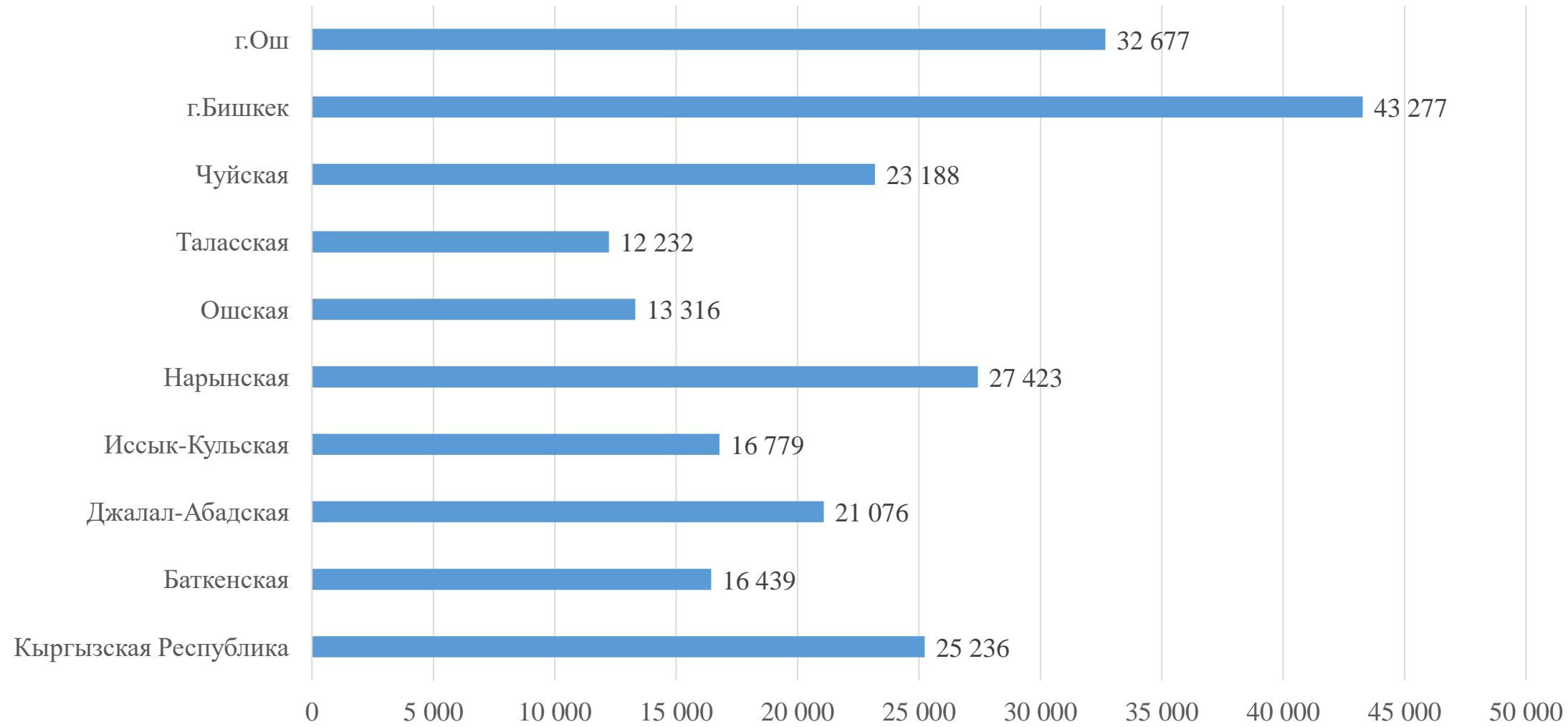
**Для расчета коэффициента доступности жилья  
использовались следующие данные и допущения:**

- Средняя номинальная заработная плата по данным Национального статистического комитета КР за 2017 г.
- Стоимость 1 квадратного метра стандартной 1-комнатной квартиры в 35 кв.м.
- В семье работает только 1 человек

# Номинальная зарплата в 2017г. по данным Нацстаткома, сом

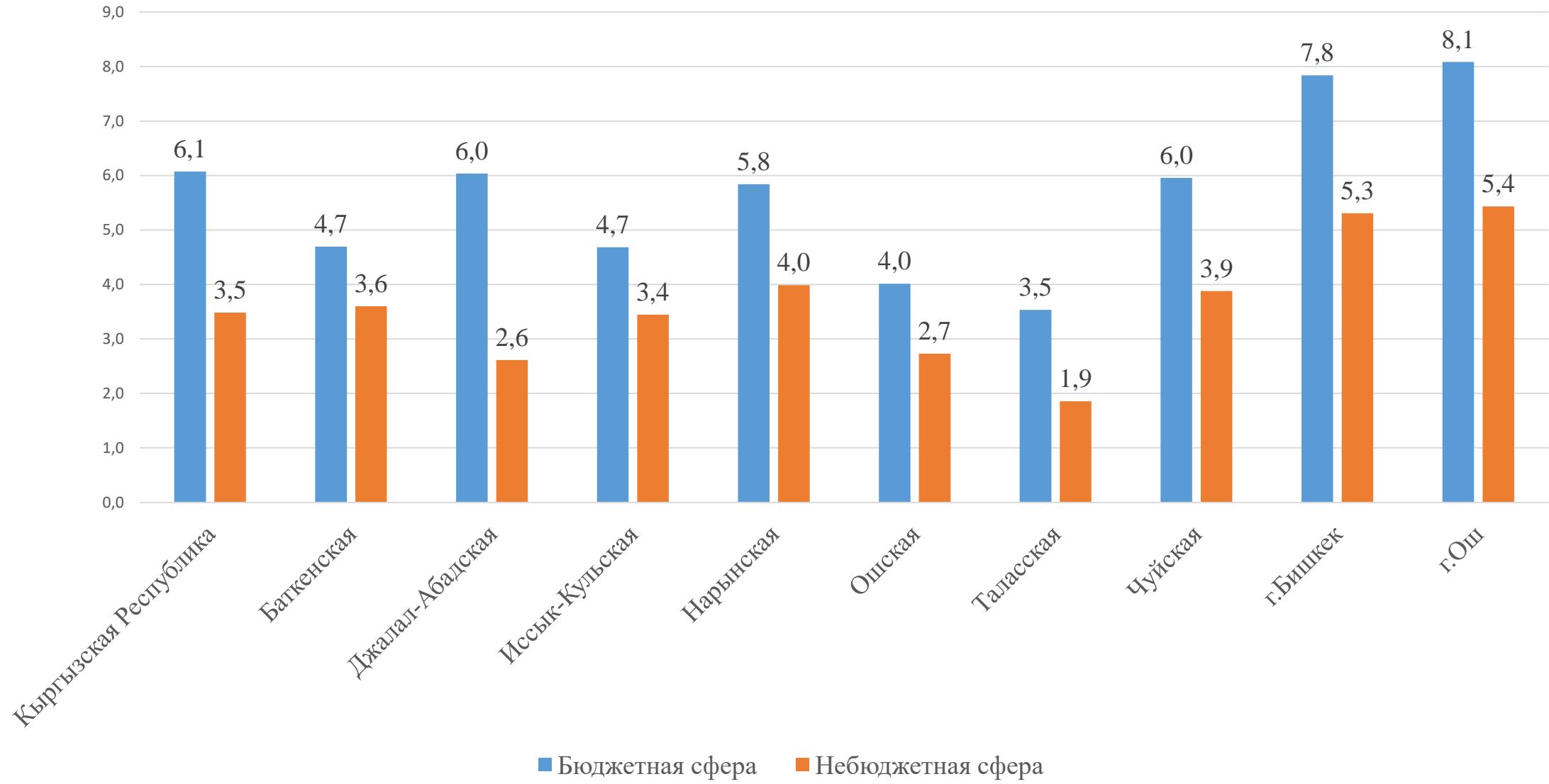


# Стоимость 1-к.квартир в 2017 г. по данным ГИК, сом / 1 кв.м

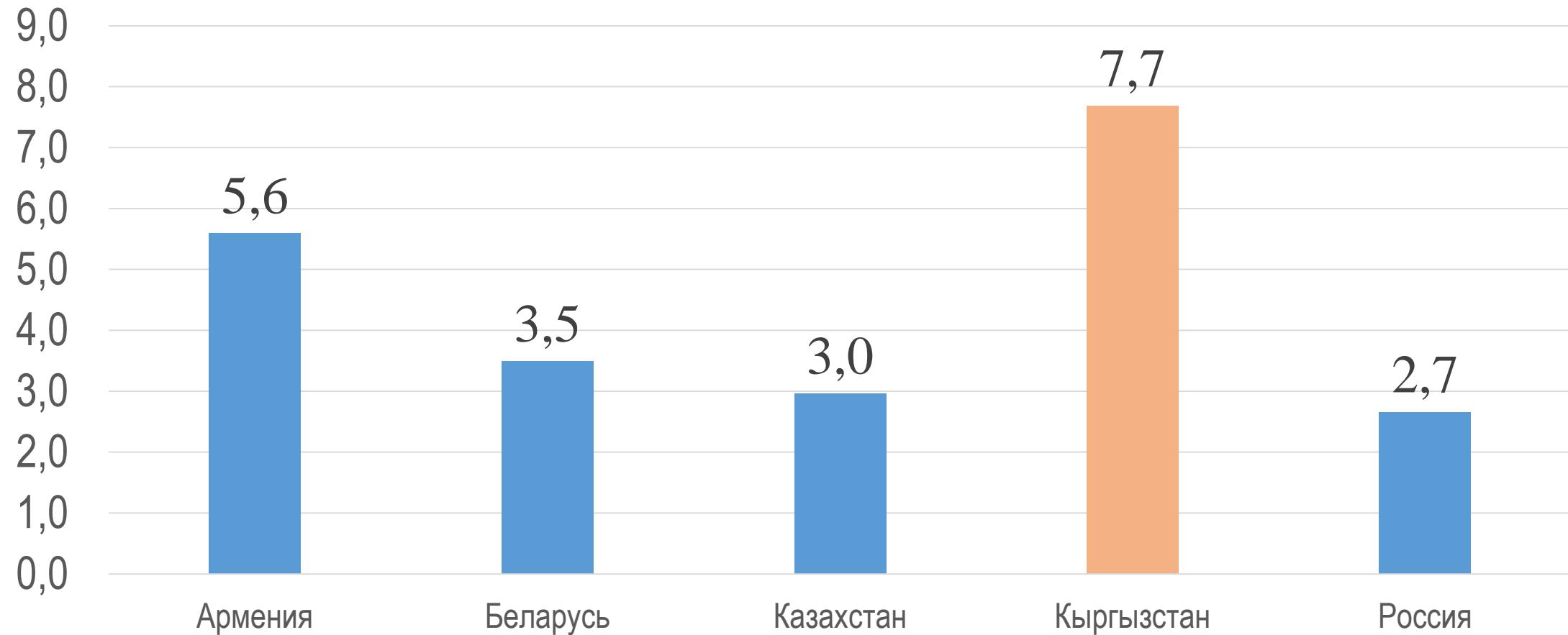


**На основании имеющихся статистических  
данных рассчитываем коэффициент  
доступности жилья стандартной 1-  
к.квартиры**

# Коэффициент доступности 1-к.квартиры в КР в 2017 г.



# Коэффициент доступности жилья в странах ЕАЭС в 2016



# **Коэффициент доступности жилья по регионам КР показывает, что**

- Жилье недоступно в г.Бишкек и г.Ош, - в этих городах коэффициент доступности жилья превышает 5 лет. Если семья будет откладывать все доходы в размере средней номинальной заработной платы бюджетной сферы, то потребуется больше 5 лет, чтобы накопить на покупку 1-к.квартиры.

## **2-й показатель доступности жилья**

## 2. Доступность приобретения жилья

- Соотношение доходов среднестатистической семьи с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв.м. **с помощью ипотечного кредита**, выдаваемого на стандартных условиях.

Номинальная заработная плата (доход семьи)	Минимальный необходимый доход семьи для получения ипотечного кредита	Номинальная заработная плата (доход семьи)
>100%	X	<100%
Семья имеет доходы, соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита		Семья не в состоянии приобрести стандартную квартиру с помощью ипотечного кредита, в связи с недостаточностью доходов для покрытия платежей по кредиту. Так, напр., значение показателя в 60% означает, что у семьи есть только 60% дохода, необходимого для приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита

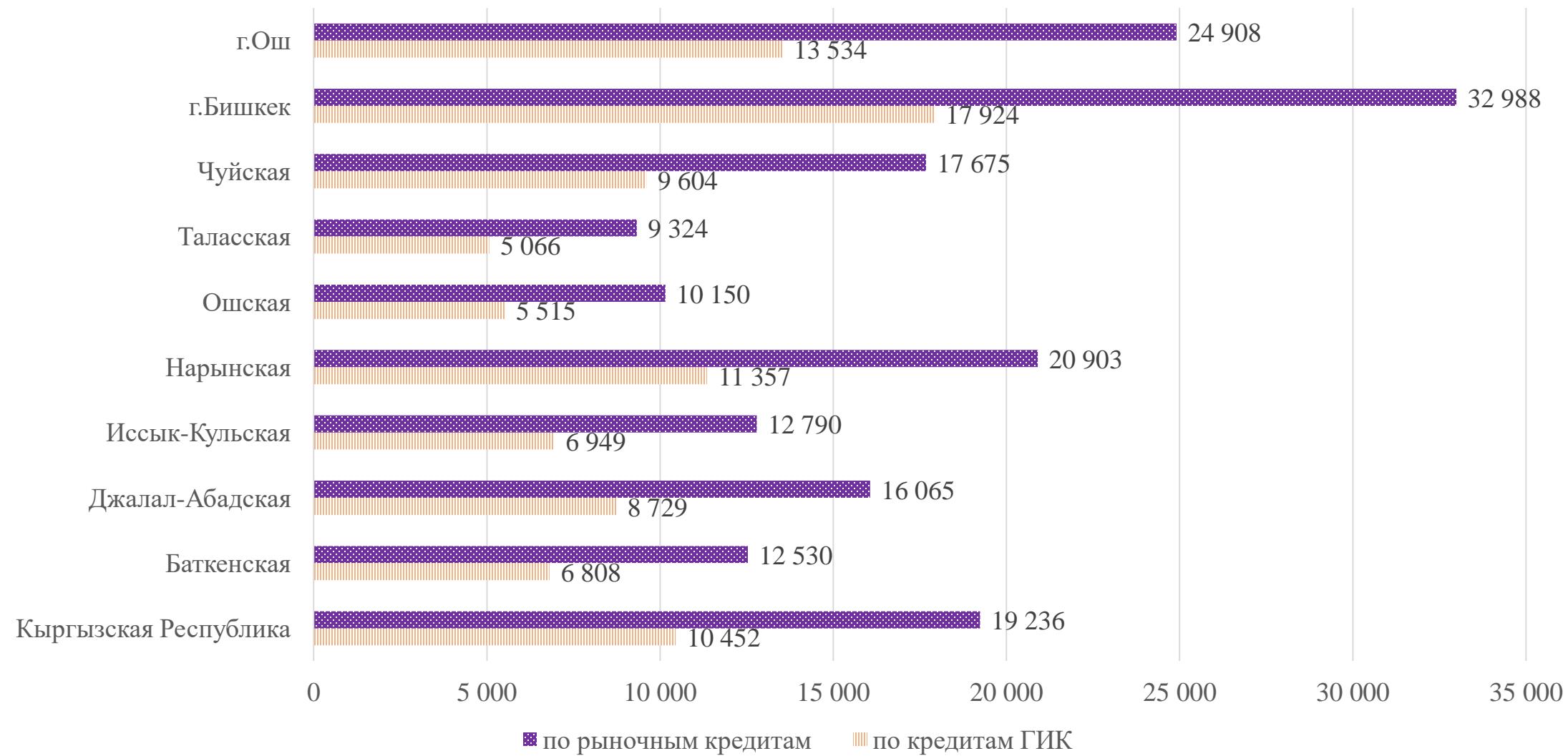
# Условия ипотечных кредитов коммерческих банков

№	Наименование банка	минимальная % ставка	максимальный срок, лет	собственный вклад	комиссия
1	ЭкоИсламикБанк	8%	10	30%	2500
2	ДКИБ	14%	5	30%	1%
3	Оптима Банк	17%	5	30%	0,50%
4	ККБ	18%	10	30%	1,50%
5	КИКБ	18%	8	40%	1,50%
6	Бай-Тушум	18%	7	30%	
7	Капитал Банк ЦА	18%	7	30%	0%
8	Росинбанк	19%	10	30%	
9	Халык Банк	19%	10	40%	
10	Толубай	20%	7	40%	
11	Бакай банк	20%	5	40%	1%
12	ФКБ КАБ	20%	5	30%	0%
13	РСК-банк	22%	3	40%	2%
14	Кыргызстан	26%	7	40%	1%

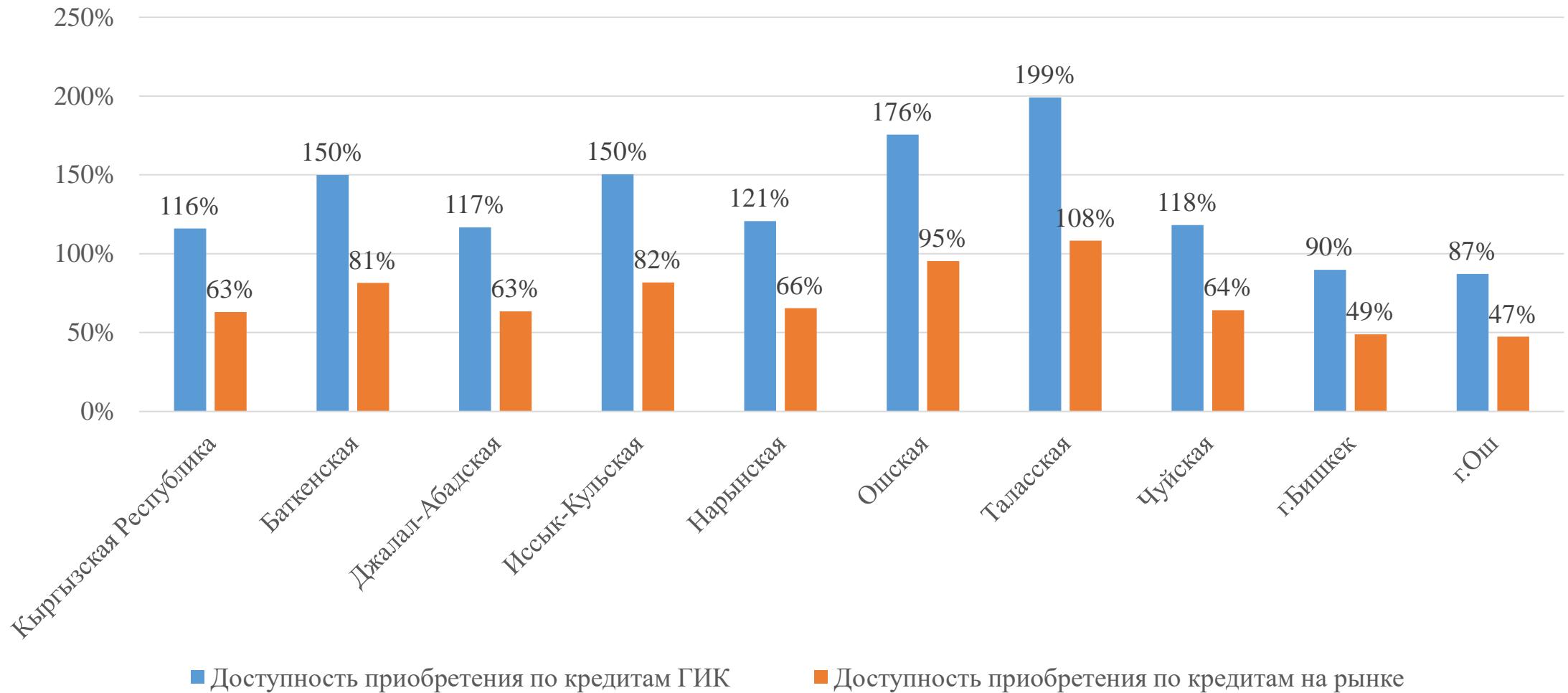
## **2. Условия ипотечных кредитов для расчета доступности приобретения**

<b>Условия ипотечного кредита</b>	<b>ГИК</b>	<b>Рынок</b>
Ставка по кредиту	9%	19%
Срок кредита, лет	15	10
Первоначальный взнос	30%	30%
Платеж по кредиту / Доход семьи	60%	60%

## Минимальный необходимый доход для получения кредита на покупку стандартной 1-к.квартиры в 35 кв.м., сомов



# Доступность приобретения 1-к.квартиры в 35 кв.м. за счет ипотечного кредита для работников бюджетной сферы



# **Коэффициент доступности приобретения стандартной 1-к.квартиры в 35 кв.м. показывает:**

При имеющемся уровне среднестатистической номинальной заработной платы и при условии, что у них будет первоначальный взнос в размере 30%, и что 60% зарплаты будут направлять на погашение кредита:

- работники бюджетной сферы могут приобрести стандартную 1-к.квартиру за счет кредита, финансируемого ГИК, (кроме г.Бишкек и г.Ош, где коэффициент доступности приобретения составляет 90% и 87% соответственно).
- Работники бюджетной сферы не смогут позволить приобрести жилье за счет ипотечных кредитов на рыночных условиях, в связи с тем, что заработка не позволит покрывать платежи по кредиту (во всех регионах коэффициент доступности приобретения меньше 100%).