

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

# Чем измеряется доступность жилья?



# Показатели доступности жилья

| Название показателя доступности  | Формула расчета   | Смысл / комментарий   |
|--|---|---|
| <p><b>Коэффициент доступности жилья</b> (housing price to income ratio)</p> <p>рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры в 54 кв. м. к средним доходам семьи из 3 человек за год.</p> | $KД = \frac{\overline{P_{\text{кв}}}}{\overline{D_{\text{год}}}} \times S_c = \frac{\overline{P_{\text{кв}}} \times 54 \text{ м}^2}{\overline{D_{\text{мес}}} \times 3 \text{ чел} \times 12 \text{ мес}} \rightarrow \min$ | <p>Число лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.</p>  |
| <p><b>Индекс доступности приобретения жилья</b> (HAI – Housing affordability index)</p>  | $TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-12}} \times \frac{100\%}{PI}$   | <p>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.</p> |

# 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<br>осложнено | Жилье существенно<br>недоступно |

- Чем ниже коэффициент доступности жилья, тем лучше

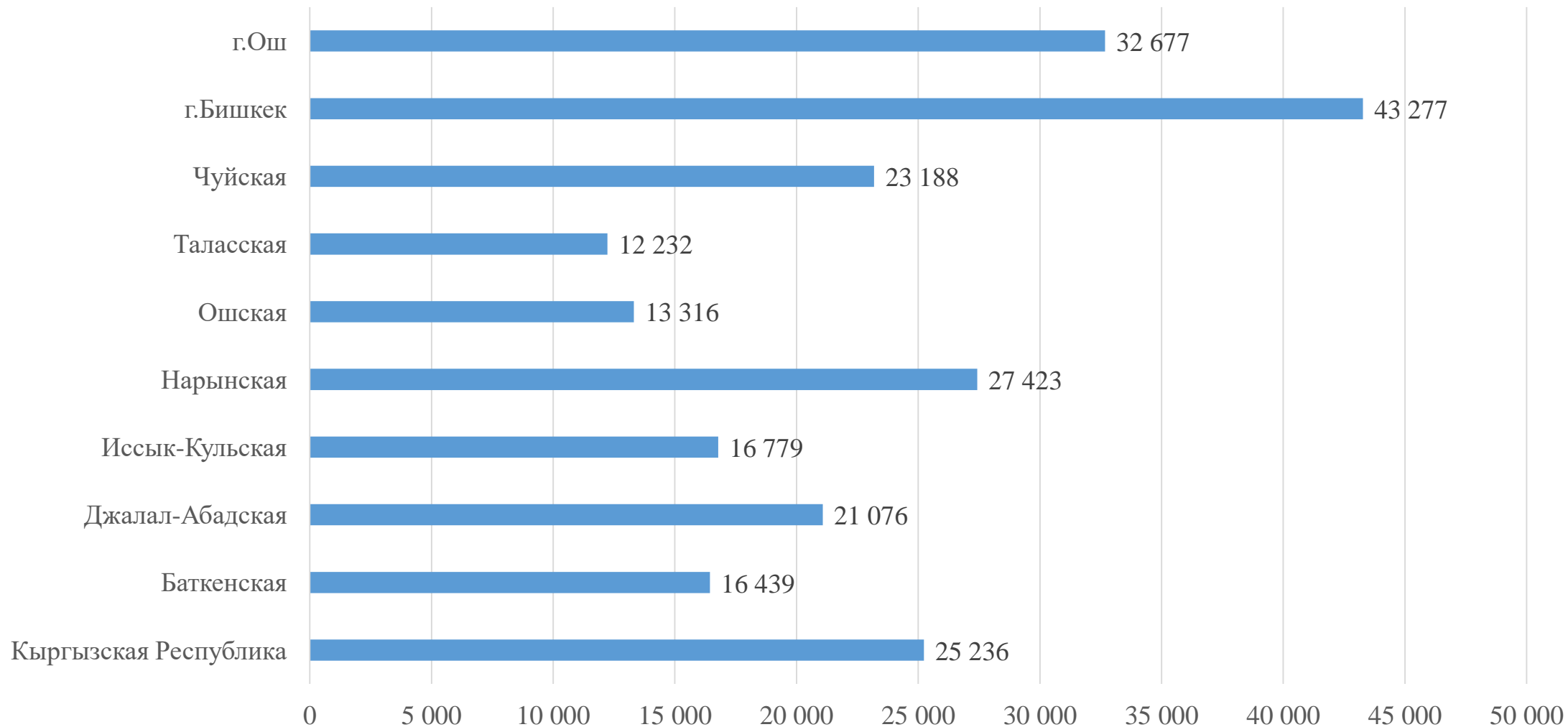
**Для расчета коэффициента доступности жилья  
использовались следующие данные и допущения:**

- 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

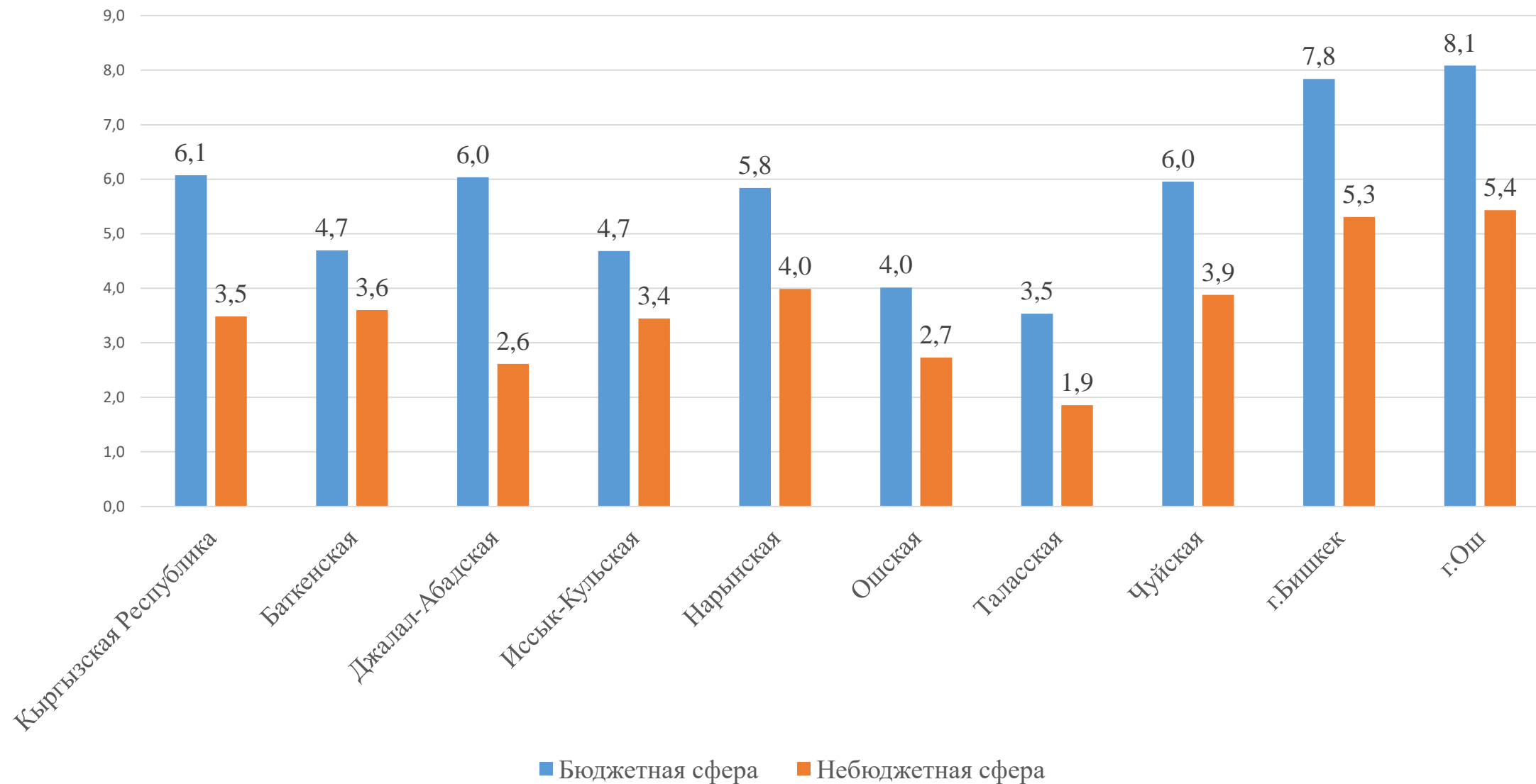


# Стоимость 1-к.квартир в 2017 г. по данным ГИК, сом / 1 кв.м

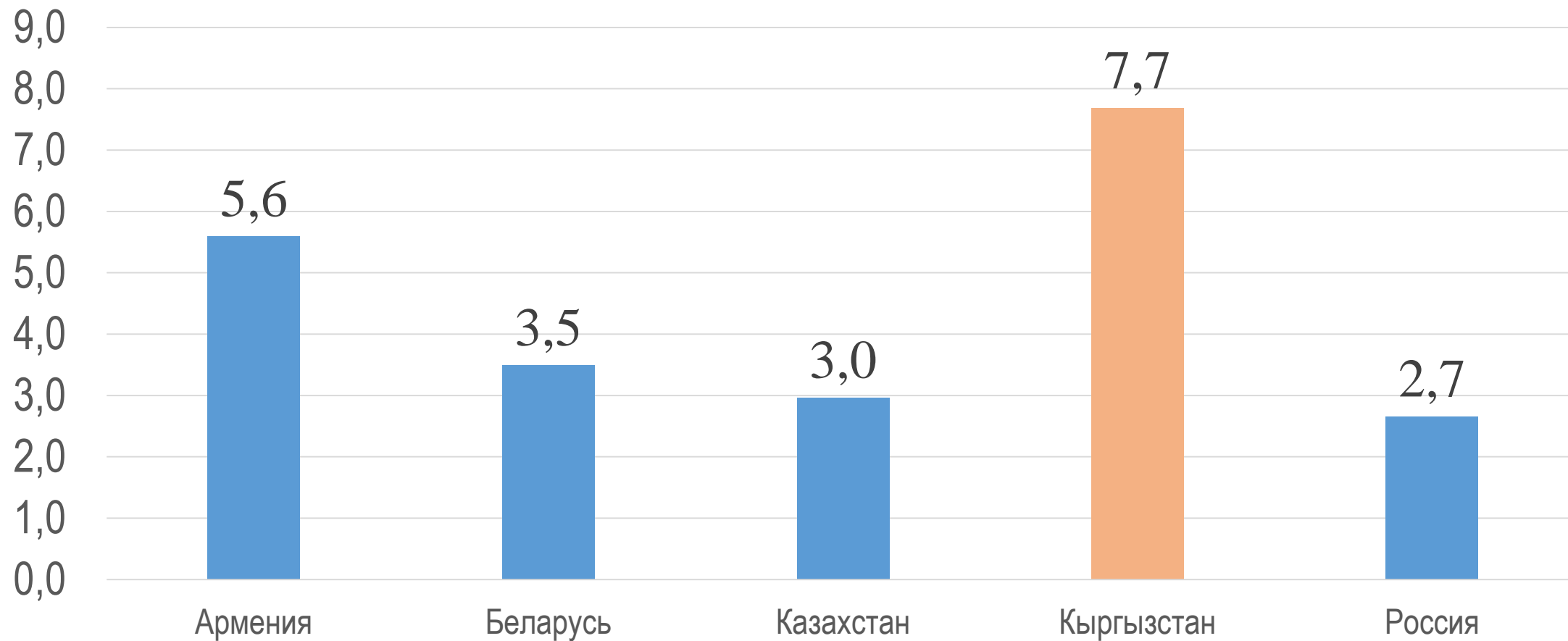


**На основании имеющихся статистических  
данных рассчитываем коэффициент  
доступности жилья стандартной 1-  
к.квартиры**

# 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 потребуются 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)   |  |   |
|--|--|---|
| >100%  | Минимальный необходимый доход семьи для получения ипотечного кредита |   |
|  | X  | Номинальная заработная плата (доход семьи)  |
|  |  | <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 |

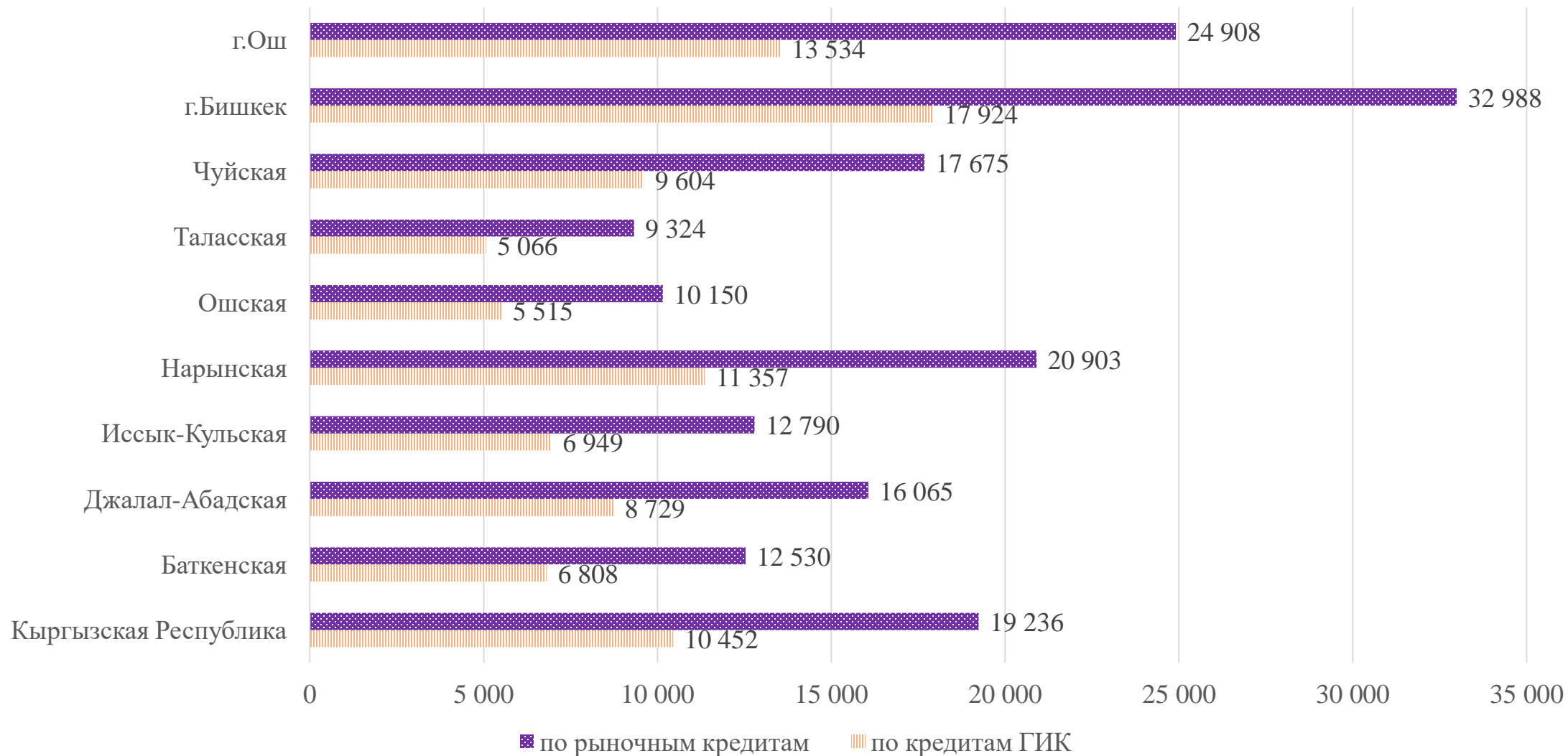
# Условия ипотечных кредитов коммерческих банков

| №  | 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%       |

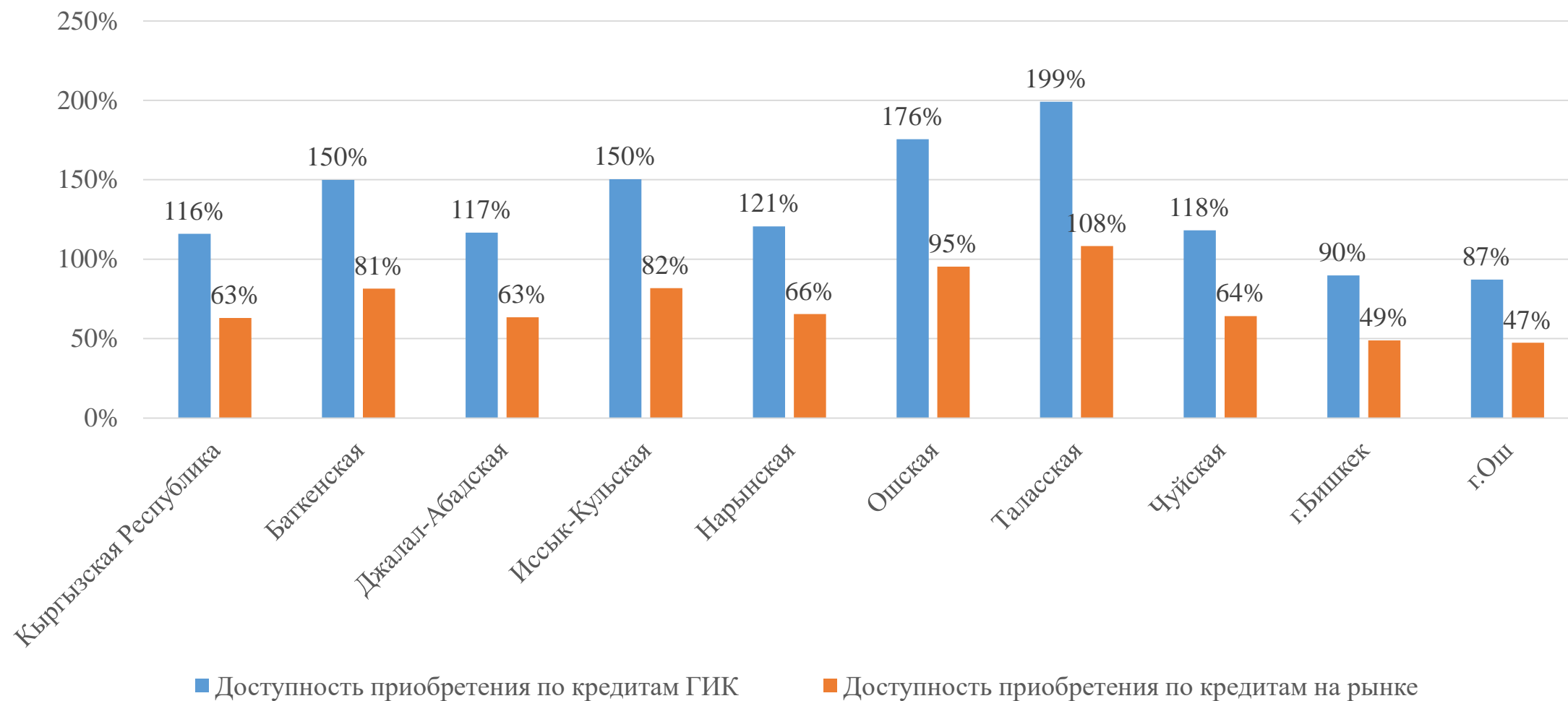
## 2. Условия ипотечных кредитов для расчета доступности приобретения

| Условия ипотечного кредита      | ГИК | Рынок |
|---------------------------------|-----|-------|
| 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 заработная плата не позволит покрывать платежи по кредиту (во всех регионах коэффициент доступности приобретения меньше 100%).