



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	4
2.ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ	5
3.ИНФОРМАЦИЯ О ГИК	6
3.1.История ГИК	6
3.2. Направления деятельности ГИК	7
3.2.1.Механизм рефинансирования через коммерческие банки	8
3.2.2. Механизм арендного жилья с последующим выкупом	11
3.2.3. Система контрактных жилищных сбережений	12
3.3. Источники финансирования ГИК	14
3.3.1. Уставный капитал ГИК	14
3.3.2. Прибыль, полученная от финансовохозяйственной деятельности ГИК	14
3.3.3. Бюджетный кредит	14
3.3.4. Средства внешних инвесторов	15
3.3.5. Ипотечные ценные бумаги	16
3.4. Корпоративное управление	19
3.5. Управление персоналом	23
3.6. Развитие IT систем	24
3.7. Связь с общественностью	25
3.8. Управление рисками	27
4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ	29
5. НОРМАТИВНОПРАВОВАЯ БАЗА	30
6. ПАРТНЕРЫ ГИК	31
7. РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В КР	31
7.1. Ежегодный объем выдачи ипотечных кредитов	31
7.2. Портфель ипотечных кредитов	33
8. ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КР	35
8.1. Обеспеченность жильем	35
8.2. Жилищное строительство	36
8.3. Рынок куплипродажи жилья	36
9. ПОКАЗАТЕЛИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ	37
9.1. Коэффициент доступности	37
9.2. Индекс доступности приобретения жилья	38
10. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	39
10.1. Аудиторское заключение за 2017 г.	39

1. ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



**Абдыбеков Азаматбек
Мелисбекович**

**Председатель Совета
Директоров ОАО
«Государственная Ипотечная
Компания»**

Уважаемые коллеги и бенефициары, 2017 год оправдал наши ожидания, и я с уверенностью могу сказать, что миссия ГИК осуществляется в правильном русле.

Совместная работа с Правительством, банками-партнерами и нацеленность на результат дали мощный

рывок в обеспечении населения доступным жильем в рамках Программы «Доступное жилье».

В 2017 году в целях прозрачности и эффективности работы был создан Совет Директоров, который регулярно созывает заседание и принимает отчет об итогах проделанной работы.

Еще совсем недавно у истоков ГИК стояло всего лишь 6-7 человек, и видение работы было только спрогнозировано, а сейчас ГИК — это широкомасштабная организация, работающая в условиях рыночной экономики, но адаптирующаяся по приоритетам наиболее нуждающегося сектора населения, в доступном эконом-жилье.

Уютный дом, благоприятная среда и комфортные условия для жизни каждого гражданина нашей страны — это неотъемлемые элементы функционирования социальной политики нашего государства.

И поэтому очень важно, чтобы мы развивались и работали с правильно поставленными целями и задачами в рамках реализации государственных программ по обеспечению доступным жильем наших граждан.



2.ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



**Шамкеев Бактыбек
Абылкасымович**

**Председатель Правления ОАО
«Государственная Ипотечная
Компания»**

Уважаемые акционеры, партнеры
и клиенты!

Уважаемая команда ОАО «ГИК»!

Вот и прошел еще один год нашей
с вами плодотворной и кропотливой
работы, в течении которого ОАО «Го-
сударственная Ипотечная Компания»

обеспечило жильем 1737 семей, а в целом, с марта месяца 2016 года, 2439 семей стали хозяевами своих домов и квартир. Еще два года назад, работники бюджетных организаций и их семьи с невысоким уровнем доходов и представить не могли, что приобретение своего жилья станет реальностью.

Среди обеспеченных доступным ипотечным жильем, в приоритете представители сфер образования и здравоохранения, социальной и культурной, без весомого вклада которых, невозможно становление здоровой и прогрессивной нации!

Благодаря совместной деятельности Правительства КР и Жогорку Кенеша КР в 2017 году в Кыргызстане был принят Закон КР «О государственном ипотечном жилищном кредитовании».

Начато строительство 60-ти квартирного жилого дома эконоом класса в г. Нарын и 135-ти квартирного жилого дома в г. Бишкек.

Благодаря усилиям Президента Кыргызской Республики и Правительства, достигается основная цель Программы – это увеличение доступа населения к ипотечному жилью, о чем свидетельствует снижение годовой процентной ставки до 8% по кредитам участникам Программы.

В 2017 году ОАО «Государственная Ипотечная Компания» приступила к реализации нового механизма контрактных жилищных сбережений. Это новый инструмент мобилизации денежных средств населения с низким и средним уровнем доходов, показавший в различных странах свою высокую эффективность.

Также одним из основных источников финансирования является выпуск ипотечных ценных бумаг (далее ИЦБ) – в целях аккумулирования свободных денежных средств на рынке от институциональных инвесторов, таких, как Социального фонда, коммерческих банков, страховых компаний в соответствии с Законом КР «Об ипотечных ценных бумагах». Ипотечные ценные бумаги будут



обращаться на вторичном рынке ценных бумаг на площадке фондового рынка наравне с другими видами ценных бумаг. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг в Кыргызской Республике производится в соответствии с принятыми в июле 2016 года Закона КР «Об ипотечных ценных бумагах» и принятыми поправками в августе 2016 года в Закон КР «О залоге», а также другими НПА регулирующих рынок ценных бумаг в КР.

Хотелось бы отметить, что за отчетный год мы вышли не только с положительными финансовыми показателями, но и выросли в профессиональном плане! В заключение хотелось бы поблагодарить нашу команду и всех партнеров за конструктивный диалог и плодотворное сотрудничество.

3.ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ

3.1.История Компании

Жилье в современных условиях стало объектом рыночных отношений и участие государства в обеспечении граждан жильем оправдано тем, что рынок не может обеспечить потребности низкодходных групп населения, так как он производит недостаточное количество жилья, обеспеченного платежеспособным спросом, что приводит к низкой доступности жилья. Поэтому в обществе всегда будут присутствовать группы населения, нуждающиеся в поддержке государства при решении своих жилищных проблем.



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Финансовая отчетность по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
 (в тыс. кыргызских сом)

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за период с 01 января по 31 декабря 2017 года

	За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	За год, закончившийся 31 декабря 2016 года <i>Реклассиф-но</i>
Денежные средства от операционной деятельности		
Прибыль/(убыток) до налогообложения	14 714	(10 738)
Поправки		
Амортизационные отчисления	1 523	754
(Прибыль)/убыток при списании ОС	1	-
Проценты к получению	(3 867)	(2 816)
Проценты к выплате	9 844	641
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности до изменения в операционных активах и обязательствах	22 215	(12 159)
<i>(Прирост)/снижение операционных активов</i>		
Депозиты в Банках	-	6 312
Кредиты	(1 687 924)	(807 995)
Прочие активы	-	(4 048)
<i>Прирост/(снижение) операционных обязательств</i>		
Прочие обязательства	1 047	3 021
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от операционной деятельности, до налогообложения	(1 664 662)	(814 869)
Налог на прибыль выплаченный	-	-
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от операционной деятельности	(1 664 662)	(814 869)
Денежные средства от инвестиционной деятельности		
Покупка основных средств и нематериальных активов	(6 975)	(4 811)
Финансирование строительных активов	(71 831)	(4 865)
Чистое расходование денежных средств от инвестиционной деятельности	(78 806)	(9 676)
Денежные средства от финансовой деятельности		
Поступления от выпуска акций	-	300 000
Получено займов от Правительства	1 300 000	1 000 000
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	1 300 000	1 300 000
Чистое поступление денежных средств и их эквивалентов	(443 468)	475 455
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	479 148	3 693
Денежные средства и их эквиваленты на конец года (Прим. 10)	35 680	479 148
Полученные проценты	92 731	24 490
Выплаченные проценты	30 622	4 126

Шамкеев Б.А.

Председатель Правления

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»



Нурмолдоева Г.А.

Главный бухгалтер



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»
 Финансовая отчетность по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
 (в тыс. кыргызских сом)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
 за период с 01 января по 31 декабря 2017 года

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль/(убыток)	Итого
Остаток на 31 декабря 2015 года	10 000	(356)	9 644
Увеличение акционерного капитала	300 000	-	300 000
Убыток за год	-	(6 985)	(6 985)
Остаток на 31 декабря 2016 года	310 000	(7 341)	302 659
Прибыль за год	-	18 924	18 924
Остаток на 31 декабря 2017 года	310 000	11 583	321 583


 Шамкеев Б.А.
 Председатель Правления
 ОАО «Государственная Ипотечная Компания»




 Нурмолдоева Г.А.
 Главный бухгалтер



ОАО «Государственная Ипотечная Компания» было создано в соответствии с Постановлением Правительства № 499 от 15 июля 2015 г., в целях полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, а также создания условий для реализации государственных жилищных программ. Единственный акционер Фонд по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики. Согласно Программе Правительства, должны быть реализованы следующие механизмы: механизм контрактных жилищных сбережений; механизм арендного жилья с последующим выкупом; механизм рефинансирования через коммерческие банки на: на приобретение готового жилья; на индивидуальное строительство жилья; на капитальный ремонт жилья; на расширение имеющегося жилья.	15.07.2015	Постановление Правительства Кыргызской Республики о создании Компании
	05.08.2015	Утверждение Правительством КР Программы «Доступное жилье 2015-2020»
	08.10.2015	Государственная регистрация Компании в Министерстве юстиции
	01.02.2016	Подписание Генерального соглашения с первыми банками-партнерами ОАО «РСК Банк» и ОАО «Айыл Банк»
	23.03.2016	Начало реализации Программы «Доступное жилье 2015-2020» по направлению Рефинансирование ипотечных кредитов через банки
	30.08.2016	Получение первого транша бюджетного кредита
	08.09.2017	Начало строительства 60-квартирного жилого дома в г.Нарын
	15.09.2017	Начало строительства 135-квартирного дома в г.Бишкек (мн Тунгуч)
	25.09.2017	Подписание Соглашения о предоставлении средств финансовой поддержки с Министерством финансов КР по проекту KfW на 11 млн.евро
	19.02.2018	Поступление средств в уставный капитал 11,5 млн.сом за счет распределения чистой прибыли

3.2. Направления деятельности Компании

Программой Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» определены два направления ипотечного кредитования:

- «Льготная ипотека» направлена на отдельные категории граждан Кыргызской Республики, определяемые Межведомственной Комиссией, которые соответствуют критериям отбора, установленным Правительством Кыргызской Республики. По решению Межведомственной Комиссии к такой категории людей отнесены работники бюджетных организаций.

- «Доступная ипотека» для всех граждан Кыргызской Республики, соответствующих критериям отбора, установленным Правительством Кыргызской Республики и дополнительным требованиям ОАО «ГИК».

Данные направления Программы должны осуществляться ГИК через следующие



щие механизмы:

1. механизм рефинансирования через коммерческие банки:
 - на приобретение готового жилья;
 - на индивидуальное строительство жилья;
 - на капитальный ремонт жилья;
 - на расширение имеющегося жилья.
2. механизм контрактных жилищных сбережений;
3. механизм арендного жилья с последующим выкупом.

3.2.1. Механизм рефинансирования через коммерческие банки

В 2016 и 2017 г.г. реализовывались два основных механизма ипотечного кредитования через банки-партнеры:

Механизмы	Приобретение готового жилья (стоимость 1 квадратного метра не более 60000 сом)	Индивидуальное строитель- ство жилья
Критерии и требования		
Максимальная стои- мость 1 кв.м.	Не более 60000 сом за 1 кв.м.	Не более 60000 сом за 1 кв.м.
Максимальная площадь	80 кв.м. для квартир 150 кв.м. для индивидуальных жилых домов	150 кв.м.
Сумма	Не более 3 000 000	
Валюта	Сом	
Срок	Не более 15 лет, для ИСЖ дополнительно 18 мес. для строитель- ства жилья	
Процентная ставка (годовых)	8, 9, 10%	период строительства 12% по окончании строительства 8%
Первоначальный взнос	от 10% и выше	от 20% и выше
Наличие жилья	Отсутствие	Земельный участок

ГИК предоставляет денежные средства банкам-партнерам для выдачи участникам Программы ипотечных кредитов на приобретение готового или строи-
тельство индивидуального жилья. На конец 2017 года ГИК сотрудничает с 13 бан-
ками-партнерами, обеспечивающих выдачу ипотечных кредитов участникам
Программы.

Порядок формирования списков производится в соответствии с Временным
положением по отбору участников Программы, утвержденного Правитель-
ством КР. Общий список участников Программы формируется путем получе-
ния сводных списков из регионов республики от полномочных представителей
Правительства Кыргызской Республики в областях, мэрии городов Бишкек и



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Финансовая отчетность по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
(в тыс. кыргызских сом)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

по состоянию на 31 декабря 2017 года

	Прим.	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года Реклассиф-но
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	35 680	479 148
Кредиты	11	2 502 299	810 508
Отложенный налоговый актив	9	8 005	3 795
Основные средства и нематериальные активы	12	9 530	4 079
Строительные активы	13	21 667	4 865
Прочие активы	14	59 077	4 048
ИТОГО АКТИВОВ		2 636 258	1 306 443
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Обязательства			
Займы Правительства	15	2 310 485	1 000 641
Прочие обязательства	16	4 190	3 143
Итого обязательств		2 314 675	1 003 784
Собственный капитал			
Акционерный капитал	17	310 000	310 000
Нераспределенная прибыль/(убыток)		11 583	(7 341)
Итого собственного капитала		321 583	302 659
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА		2 636 258	1 306 443


 Шамкеев Б.А.
 Председатель Правления
 ОАО «Государственная Ипотечная Компания»




 Нурмолдоева Г.А.
 Главный бухгалтер



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Финансовая отчетность по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тыс. кыргызских сом)

ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

за период с 01 января по 31 декабря 2017 года

Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	За год, закончившийся 31 декабря 2016 года
Процентные и схожие доходы	96 598	27 306
Процентные и схожие расходы	(40 466)	(4 767)
Чистые процентные доходы	56 132	22 539
Прочие доходы	98	3
Затраты на персонал	(34 167)	(28 185)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(1 523)	(754)
Прочие расходы	(5 826)	(4 341)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	14 714	(10 738)
Выгода по налогу на прибыль	4 210	3 753
Прибыль/(убыток) за год	18 924	(6 985)
Прочий совокупный финансовый результат за год	-	-
Всего совокупный финансовый результат за год	18 924	(6 985)


Шамкеев Б.А.
Председатель Правления
ОАО «Государственная Ипотечная Компания»




Нурмолдоева Г.А.
Главный бухгалтер



Ош. ГИК проверяет и утверждает полученные списки и направляет банкам-партнерам.

С начала деятельности компании в список включено 10 726 участников Программы со всей республики, со сроком действия не более одного года. В действующих списках на 31 декабря 2017 года числилось 5 303 участников Программы.

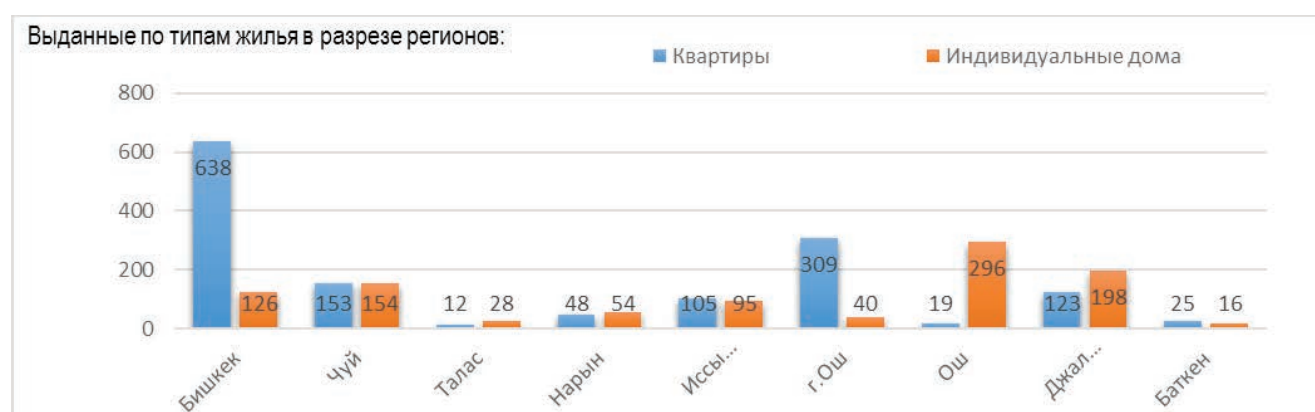
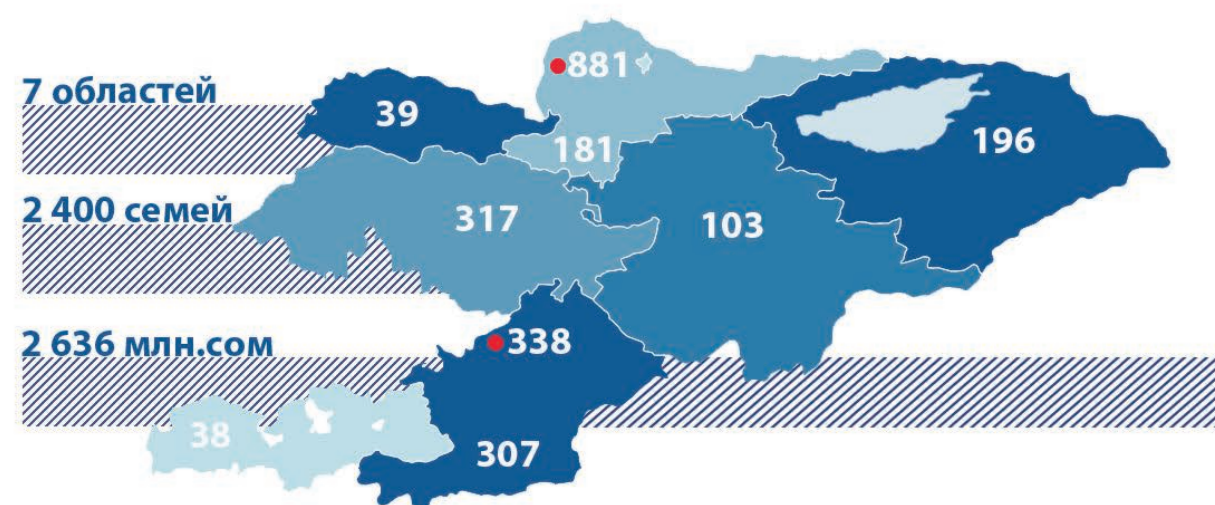
С начала деятельности по 31.12.2017 года ГИК выдал через банки-партнеры следующий объем кредитов:

№	Регион	Выда- но	Текущий остаток	% от заявки	Средне- взв ставка	Доля (%)
		кол-во	сумма			33%
1	Бишкек	881	1 244 626 350,00	1 314 462 261,89	41,16%	13,89%
2	Чуй	181	320 251 971,00	164 495 827,53	36,84%	15,73%
3	Талас	39	27 483 239,00	25 665 505,62	37,38%	4,80%
4	Нарын	103	85 379 520,00	83 604 233,79	34,80%	16,92%
5	Иссык-Куль	196	152 613 572,00	146 596 259,86	51,95%	9,20%
6	г.Ош	338	415 955 130,00	387 649 917,46	57,14%	1,58%
7	Ош	307	130 755 138,00	128 676 609,03	65,90%	0,23%
8	Джалал-Абад	317	221 923 932,00	210 446 735,82	53,15%	2,54%
9	Баткен	38	37 481 000,00	34 285 214,17	31,06%	0,92%
	Всего:	2 400	2 636 469 852,00	2 495 882 565,17	46,01%	0,00%

Количество ипотечных кредитов в разрезе банков на 31.12.2017 года:



Количество ипотечных кредитов в разрезе регионов на 31.12.2017 года:



ГИК ведет администрирование и мониторинг инвестиционных денежных средств, выданных банкам-партнерам для последующей выдачи ипотечных кредитов участникам Программы.

В автоматизированной информационной системе ГИК ведется учет данных по ипотечным кредитам, выданным банками-партнерами за счет инвестиционных денежных средств ГИК и залоговому обеспечению, которые импортиру-

10. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

10.1. Аудиторское заключение за 2017 г.

Отчет независимого аудитора ОсОО «Крестон Бишкек»

Акционеру и Руководству

Открытого Акционерного Общества «Государственная Ипотечная Компания»:

Мнение:

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Открытое Акционерное Общество «Государственная Ипотечная Компания» (далее «Организация»), которая включает в себя Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года и соответствующие отчеты о совокупной прибыли за период, изменении в капитале и движении денежных средств, а также изложение основных принципов учетной политики и прочие примечания к финансовой отчетности.

Понашему мнению, финансовая отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Прочие сведения:

Финансовая отчетность Организации за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, проверялась другим аудитором, который выразил безоговорочно положительное мнение по этой отчетности 28 февраля 2017 года.

ОсОО «Крестон Бишкек»

Лицензия № 0025 серии А, выданная Государственной Службой Регулирования и Надзора за Финансовым Рынком при Правительстве Кыргызской Республики

9 февраля 2018 г.



9.2. Индекс доступности приобретения жилья

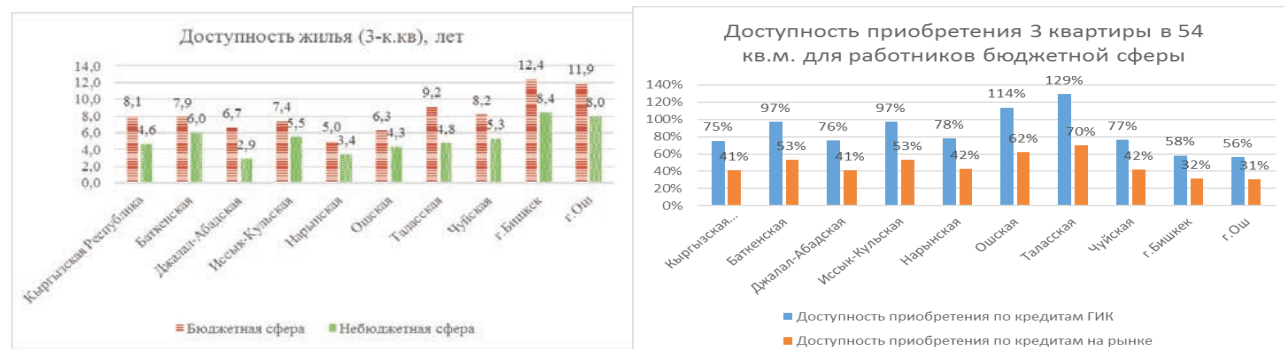
Название показателя доступности	Формула расчета	Смысл / комментарий
Индекс доступности приобретения жилья – это соотношение доходов среднестатистической семьи с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв.м. с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях	$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-12}} \times \frac{100\%}{PI}$	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.

Для расчета применялись следующие условия ипотечных кредитов:

Условия ипотечного кредита	ГИК	Рынок
Средняя ставка по кредиту	9%	19%
Максимальный срок кредита	15	10
Минимальный первоначальный взнос	30% ¹	30%
Платеж по кредиту / Доход	60%	60%
Средняя площадь приобретаемой квартиры	54	54

¹ Для правильности расчетов первоначальный взнос был приравнен к рыночным условиям

Индекс доступности приобретения был рассчитан для работников бюджетной сферы:



ются от банков-партнеров. Данные по залогу так же импортируются с базы данных КАДАСТРА на основании соглашения между КАДАСТРОм и ГИК.

В рамках работы по администрированию в АИС ГИК ведется проверка, сверка и контроль погашенных сумм как по основной сумме, так и по начисленным процентам согласно графикам погашения.

Основные работы по администрированию:

- проверка достоверности графиков по выданным кредитам банками-партнерами;
- проверка условий в копиях кредитных договоров с импортированными данными в системе ОАО "ГИК";
- контроль просроченных кредитов, инициирование возврата полной рефинансированной суммы по кредитам с просрочкой более 360 дней;
- осуществление в АИС ГИК ежедневных фактических погашений по кредитам в разрезе каждого банка.

Механизмы ипотечного кредитования через банки-партнеры на расширение имеющегося жилья и капитальный ремонт жилья планируется запустить в будущем.

3.2.2. Механизм арендного жилья с последующим выкупом

Для реализации данного механизма ГИК должен создавать свой жилищный фонд путем:

- строительства многоквартирных домов и
- выкупа готового жилья на первичном рынке.

Стратегическим планом развития ГИК на 2016-2020 в рамках реализации Программы «Доступное жилье 2015-2020» обозначены целевые параметры по строительству доступного жилья экономкласса, где общая площадь введенного в строй жилья должна составить не менее 130 тыс. кв. м. по всей стране. Местные органы власти будут предоставлять земельные участки ГИК в соответствии с действующим законодательством для строительства жилья экономкласса, предоставлять имеющуюся проектно-сметную документацию для повторного применения, осуществлять благоустройство и подведение инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

Условиями механизма предусматриваются длительный срок предоставления жилья в аренду с последующим выкупом в течение 15 лет, отсутствие первоначального взноса, невысокая процентная ставка в размере 6-7% годовых. Процентная ставка включает в себя все издержки ГИК связанные со строительством жилых домов.

С сентября 2017 года ГИК осуществляет строительство двух объектов:

- 5-этажный 60-ти квартирный дом в г.Нарын. Общая площадь квартир составляет 2640 кв.м. Планируемый срок завершения строительства – ноябрь 2018 г.
- 9-этажный 135-ти квартирный дом в г.Бишкек, мн Тунгуч. Общая площадь квартир составляет 5757,48 кв.м. Планируемый срок завершения строительства

Также ГИК с прошлого года ведет работы по проектированию жилых многоэтажных домов в городах Талас, Баткен, Джалал-Абад, Каракол. При условии решения вопроса финансирования, в ближайшее время будут объявлены тендеры на строительство.

Для реализации Концепции развития регионов и в целях развития ипотечного кредитования во всех регионах страны, ГИК заключает Меморандумы с местными государственными администрациями о взаимодействии и сотрудничестве.

В 2018 году ГИК планирует выкупать готовое жилье на первичном рынке для предоставления в аренду с последующим выкупом. Для этого в 2017 году велись работы по разработке процедур выкупа, критериев отбора квартир, критериев отбора строительных компаний, у которых будут выкупаться квартиры. Согласно бюджету, утвержденному Акционером, в 2018 году ГИК планирует выкупить около 30 квартир на общую сумму в 43 млн.сом.

3.2.3. Система контрактных жилищных сбережений

Система контрактных жилищных сбережений предусматривает постепенное регулярное аккумулирование жилищных сбережений от граждан для формирования первоначального взноса, желающих получить жилищный/ипотечный кредит по льготным процентным ставкам по сравнению с рыночными ставками.

В послевоенный период такая система строительных сберегательных накоплений стала в Германии (также и в Австрии) одним из основных механизмов привлечения и направления финансовых средств граждан в жилищный сектор и активно стимулировалась государством с помощью бюджетных субсидий и налоговых льгот. В результате, около 75% вновь построенных жилых объектов в индивидуальном секторе финансируются стройсберкассами (Баушпаркассе). Немецкая модель предлагает гражданам долгосрочные жилищные кредиты по фиксированной на весь срок кредита льготной процентной ставке. Она представляет собой само-финансируемую «закрытую» систему, в которой средства для кредитов поступают от целевых сбережений и которая предназначена для кредитования только ее участников в порядке организованной очереди. Формируется замкнутый цикл, изолированный от финансового рынка. Заемщики, выполнившие все условия накопительной части контракта, вправе обратиться с заявлением на получение кредита. Помимо этого, в Германии приняты две формы государственного субсидирования стройсбережений – программа налоговых льгот и программа премирования по жилищным сбережениям. В соответствии с программой налоговых льгот допускается сокращение налогооблагаемой базы граждан, участвующих в программе жилищных сбережений, на сумму, эквивалентную 10% от размера сбережений. Программа премирования по жилищным сбережениям рассчитана на граждан с невысокими доходами.

Система контрактных жилищных сбережений была также внедрены в ряде развитых и развивающихся стран. Из стран СНГ Жилстройсбербанк Республики Казахстан успешно осуществляет такой механизм жилищного финансирования.



г.Ош	396	19	2384	99	426	21	2911	208	6%
Ош	1149	12	169	7	1418	283	250	13	11%
Жалалабад	1337	33	1273	41	1596	165	1435	80	6%
Баткен	434	8	454	10	521	8	463	15	2%
Всего	11 246	228	18 059	473	13 265	778	21 265	957	4%

Отчасти на активность рынка куплипродажи жилья повлияла активная деятельность ГИК по обеспечению ипотечными кредитами участников Программы «Доступное жилье 2015-2020» в течение 2016-2017 годов.

За счет кредитных средств участниками Программы с начала деятельности ГИК приобретено 2 439 единиц жилья во всех регионах страны

9. ПОКАЗАТЕЛИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

9.1. Коэффициент доступности

Название показателя доступности	Формула расчета	Смысл / комментарий
Коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры в 54 кв. м. к средним доходам семьи из 3 человек за год.	$KД = \frac{\overline{P_{жл}}}{\overline{D_{жл}}} \times S_c = \frac{\overline{P_{жл}} \times 54 м^2}{\overline{D_{жл}} \times 3чел \times 12мес} \rightarrow min$	Число лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

Значение коэффициента доступности жилья:

От трех до четырех лет жилье не очень доступно.

От четырех до пяти лет приобретение осложнено.

Более пяти лет жилье существенно недоступно

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 3комнатной квартиры в 54 кв.м. по данным ГИК
- В семье работает только 1 человек

Расчеты показывают, что в г.Бишкек и г.Ош коэффициент доступности жилья превышает 11 лет. Если семья будет откладывать все доходы в размере средней номинальной заработной платы работника бюджетной сферы, то потребуется больше 11 лет, чтобы накопить на покупку 3к.квартиры.



г.Бишкек	22,6	24,8	12,8	12,6	12,6	12,5
г.Ош	12,9	13,1	12,9	13,1	13,4	13,4



8.2. Жилищное строительство

Низкий уровень обеспеченности жильем в нашей республике связан, с низким уровнем ввода жилищного фонда. Ежегодно в республике вводится в среднем около 900 тыс.кв.м. жилищного фонда или около 0,2 кв.м. на численность населения, что в 5 раз ниже, например, европейского стандарта по строительной активности, который должен составлять не менее 1 кв. м на человека в год, что позволит оптимально удовлетворять потребности граждан в жилье, обновлять жилищный фонд и обеспечивать насыщение рынка.

8.3. Рынок куплипродажи жилья

По данным Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество Государственной регистрационной службе при ПКР, за последние 2 года наблюдается рост активности жилищного рынка:

Регион	2016				2017				Недвижи- мость куплен- ная за счет средств ГИК, % от общего количе- ства	
	жил.дома		квартиры		жил.дома		квартиры			
	ГРС	ГИК	ГРС	ГИК	ГРС	ГИК	ГРС	ГИК		
Бишкек	2140	48	10169	215	2500	77	12577	424	3%	
Чуй	3859	43	2476	42	4619	111	2950	111	2%	
Талас	520	13	127	5	538	14	159	7	3%	
Нарын	344	16	145	6	445	39	228	42	9%	
Иссык-Куль	1067	36	862	48	1292	60	992	57	5%	



Система контрактножилищных сбережений может помочь решить следующие проблемы:

- привлечь долгосрочные средства по ставкам ниже рыночных для финансирования ипотечных кредитов;
 - помочь гражданам с невысокими доходами накопить собственные средства и получить кредиты по относительно низким ставкам для приобретения жилья;
- В 2017 году с помощью консультантов, привлечённых в рамках технической помощи KfW, ГИК провел большой объем работы по разработке механизма контрактных жилищных сбережений, а именно:
- была разработана финансовая модель механизма контрактных жилищных сбережений с прогнозом развития на ближайшие 10 лет;
 - подготовлен пакет документов в Национальный банк КР для получения лицензии на осуществление деятельности Жилищносберегательной кредитной компании (ЖСКК), включая Бизнесплан;
 - разработаны типовые формы договоров и паспорта продуктов;
 - участвовал в рабочей группе по разработке положений по регулированию и лицензированию ЖСКК.

Согласно разработанной модели срок накопления сбережений будет составлять от 3 до 7 лет, а срок кредитов будет от 6 до 14 лет соответственно. Относительно низкая ставка дохода по вкладам позволит предоставлять кредиты по льготным процентным ставкам. Кредитная деятельность ЖСКК начнется через 3 года после приема первого депозита, так как минимальный срок для накопления сбережений для получения кредита для улучшения жилищных условий составляет 3 года. В течение вышеуказанных трех лет, привлеченные от участников ЖСКК денежные средства будут размещаться в государственных ценных бумагах, в депозитах в надежных и платежеспособных коммерческих банках Кыргызской Республики, отвечающих требованиям установленных Национальным банком КР

Реализация механизма контрактных жилищных сбережений отражен в Плане мероприятий по реализации Программы Правительства Кыргызской Республики «Жаңы доорго кырк кадам» в пункте №17.

Становление и в дальнейшем развитие деятельности ЖСКК требует следующих мер:

- Принятие Национальным банком КР Положения «О лицензировании ЖСКК» и Положения «О регулировании деятельности ЖСКК»;
- Принятия Закона о жилищносберегательной кредитной системе»;
- Оказание определенной государственной поддержки в виде государственных субсидий, премиальных выплат участникам накопительной системы для приобретения или строительства жилья;
- Разработка механизма страхования средств вкладчиков ЖСКК.

ГИК в 2018 г. будет продолжать работу по реализации механизма «Контрактных жилищных сбережений»:

- разработка проекта Закона «О жилищно-сберегательной кредитной системе» и внесение соответствующих изменений в Закон «О лицензионно-разрешительной системе» и Закон «О залоге» в составе межведомственной рабочей группы;
- создание ЖСКК.

3.3. Источники финансирования Компании

3.3.1. Уставный капитал ГИК

Первоначальный уставный капитал был зарегистрирован в размере 10 млн. сом. В 2016 г. уставный капитал ГИК был увеличен до 310 млн.сом. Согласно Постановлению Правительства КР от 15.07.2015 года уставный капитал ГИК ежегодно будет увеличиваться на 150 млн. сом и будет доведен до 760млн. сом к 2020 г.

3.3.2. Прибыль, полученная от финансово-хозяйственной деятельности ГИК

ГИК начал свою активную деятельность в декабре 2015 года, а размещение средств для выдачи ипотечных кредитов началось в марте 2016 г., но объем финансируемых ипотечных кредитов был небольшим и в связи с этим 2015 и 2016 г.г. были убыточными, кумулятивный убыток за эти 2 года составил 7 340 868,88 (семь миллионов триста сорок тысяч восемьсот шестьдесят девять) сом.

В 2017 году инвестиционный портфель ГИК вырос значительно, что позволило ГИК осуществлять неубыточную деятельность, так прибыль 2017 г. составила 18 924 тыс. сом. По Решению годового Общего собрания акционеров прибыль по итогам 2017г. в сумме 18 924 333 (восемнадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи триста тридцать три) сом 62 тыйын была распределена следующим образом:

7 340 868,88 сом (38,79% прибыли) направлена на покрытие убытков прошлых лет;

11 500 000 сом (61,21% прибыли) направлены на увеличение уставного капитала ГИК;

83 464 сом 74 тыйын (0,70%) оставлены в распоряжении ГИК.

3.3.3. Бюджетный кредит

С 2016 года ежегодно из республиканского бюджета выделяются бюджетные кредиты для реализации Программы «Доступное жилье 2015-2020». За 2016 год был получен бюджетный кредит в размере 1 млрд.сом, в 2017 году 1,3 млрд. сом и по состоянию на 31 декабря 2017 года общая задолженность по бюджетному кредиту составила 2,3 млрд. сом. ГИК направил полученные средства банкам-партнерам на ипотечное кредитование участников Программы, работающих в бюджетных сферах и строительство многоквартирных жилых домов экономкласса в городах Нарын и Бишкек.



ции может стать государственная масштабная поддержка ипотечного сектора, а также банковских организаций.

8. ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КР

8.1. Обеспеченность жильем

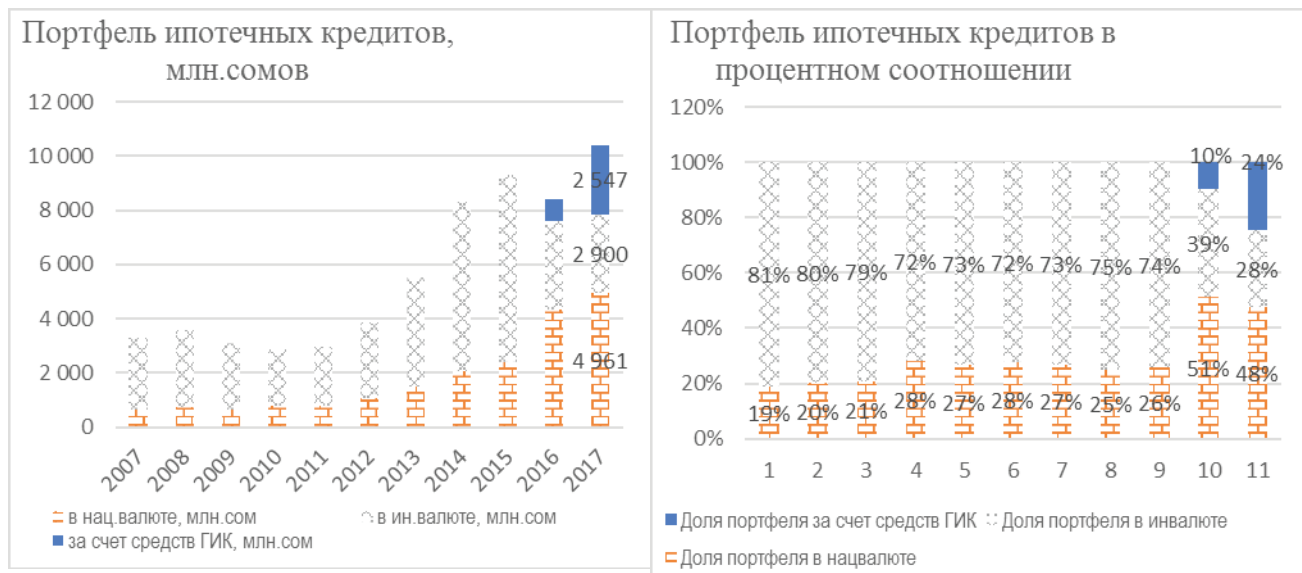
Одним из самых важных конституционных прав гражданина Кыргызской Республики является право на жилище. Политика государства при этом должна быть нацелена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное получение жилья населением. От обеспеченности граждан комфортным жильем в значительной степени зависит здоровье нации, демографическая ситуация, уровень качества жизни.

Согласно принятой в Кыргызской Республике санитарной норме, размер жилой площади на одного человека составляет не менее 12,0 кв.м. К примеру, в государствах участниках СНГ эта норма составляет 18,0 кв.м. на человека.

По данным Нацстаткома КР уровень обеспеченности жильем на одного человека составляет 13,1 кв.м., исходя от общего количества населения 6,14 млн. человек:

Наименование показателей	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Кыргызская Республика	14,5	14,8	12,8	12,7	13,0	13,1
Баткенская область	13,4	13,3	13,1	13,2	13,0	12,3
ДжалалАбадская область	10,6	10,5	10,3	10,2	12,7	13,6
ИссыкКульская область	17,1	16,9	16,6	16,7	16,5	16,4
Нарынская область	13,3	13,2	13,2	13,1	13,0	12,9
Ошская область	11,3	11,3	11,1	11,0	10,9	10,8
Таласская область	14,6	14,5	14,4	14,3	14,3	14,2
Чуйская область	15,4	15,3	15,2	14,9	14,8	14,6





за счет средств ГИК составил 24%, доля других кредитов в национальной валюте 48% и доля кредитов в инвалюте 28%.

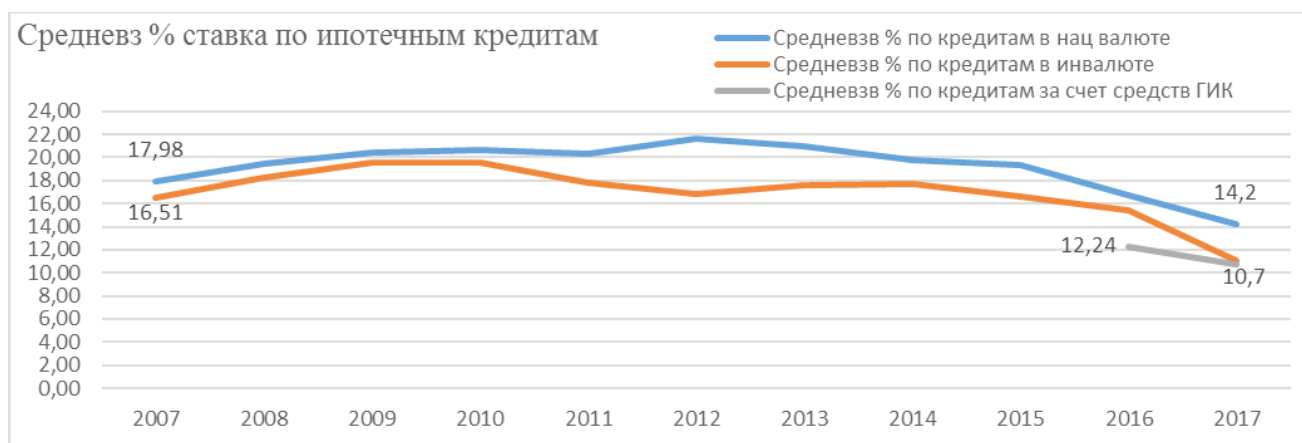
7.3. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам

Рынок ипотечных кредитов в республике растет в условиях снижения ставок по ипотечным кредитам. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам и в национальной и в иностранной валюте стабильно снижается с 2012 года. Также на значительное снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в национальной валюте с 2016 года повлиял рост портфеля ипотечных кредитов за счет средств ГИК, средневзвешенная ставка по которым составила 10,7 за 2017 год. Если не учитывать влияние этой ставки, то средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам коммерческих банков в национальной валюте за 2017 года составила 14,2 %.

Тенденции на рынке ипотечного жилищного кредитования свидетельствуют об этом напрямую:

- растет объем ипотечных кредитов;
- снижается процентная ставка по ипотечным кредитам;

Динамичное и стабильное развитие рынка строительства и жилищного кредитования за последние десятилетия на данный момент переходит в статус ожидания перемен более положительного характера. Выходом из этой ситуа-



3.3.4. Средства внешних инвесторов

24 марта 2016 года было подписано Соглашение между Правительством Кыргызской Республики и Правительством Федеративной Республики Германия о финансовом сотрудничестве на 2015-2016 годы. Согласно данному Соглашению Правительство Федеративной Республики Германия предоставит Правительству Кыргызской Республики от Kreditanstalt für Wiederaufbau Кредитного института по восстановлению экономики (KfW) безвозвратные финансовые вклады:

на финансирование жилищного строительства в размере до 10,5 млн. евро;

на сопутствующие меры для осуществления и обслуживания проекта до 500 тысяч евро.

В рамках данного Соглашения в июле 2017 года был подписан Договор о финансировании между Правительством Кыргызской Республики и Немецким банком развития KfW, в котором были указаны условия передачи этих средств, в том числе то, что средства будут предоставляться ГИК для выдачи ипотечных кредитов через отобранные банки партнеры. На основании данного договора Министерство финансов Кыргызской Республики и ГИК 25 сентября 2017 года подписали Соглашение о передаче средств финансовой поддержки. Параллельно с сентября 2017 года ГИК и KfW совместно начали процесс отбора банков, а с ноября 2017 года ГИК совместно с Министерством финансов КР, после согласования конкурсных документов с KfW, начали процесс отбора консультантов, которые будут задействованы в реализации проекта KfW.

Предположительно конкурс отбора консультантов закончится осенью 2018 года, что позволит ГИК начать реализацию проекта KfW. Ипотечные кредиты в рамках Программы KfW будут предоставляться платежеспособным семьям с низким или средним уровнями доходов в сельской местности Кыргызской Республики. Под сельской местностью Согласно Соглашению, подразумеваются все населенные пункты Кыргызской Республики за исключением г. Бишкек и г. Ош.

Помимо этого, Правительство Кыргызской Республики и Правительство Федеративной Республики Германия ведут переговоры о выделения дополнительных средств ГИК через KfW в сумме 9 млн. евро на строительство малоэтажных жилых домов.

Также в 2017 году ГИК обратился во Всемирный банк о предоставлении финансирования проекта "Улучшение жилищных условий граждан КР" в сумме 30 млн. долларов США. Ожидаемые результаты проекта:

- Сокращение уровня износа жилищного фонда страны
- Увеличение энергоэффективности и энергосбережения жилья
- Повышение уровня комфортности жилья
- Стимулирование использования современных и инновационных материалов в улучшении жилищного фонда
- Восстановление разрушенных фасадов, кровли, окон жилищного фонда
- Повышение уровня занятости населения
- Стимулирование рынка строительных материалов



Предполагается техническая помощь международных доноров, в рамках которого привлекаются опытные в сфере жилищного кредитования консультанты для разработки продуктов по ипотечному кредитованию

3.3.5. Ипотечные ценные бумаги

Экономической базой широкого развития ипотечного кредитования, во многих странах, выступает наличие развитого рынка ипотечных бумаг, посредством которых на первичном рынке формируются источники рефинансирования ипотечных кредитов. Ипотечные ценные бумаги (далее ИЦБ) являются средством аккумулирования свободных денежных средств на рынке от институциональных инвесторов, таких как пенсионного фонда, коммерческих банков, страховых компаний для дальнейшего развития ипотечного кредитования. ИЦБ считаются одним из надежных инструментов вложения средств, поскольку дают право их владельцам получить удовлетворение из стоимости ипотечного покрытия преимущественно перед другими кредиторами – вкладчиками, держателями векселей, сберегательных и депозитных сертификатов. Но тем не менее в республике отсутствует рынок ИЦБ.

В соответствии с Программой Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» ГИК будет аккумулировать пулы ипотечных закладных и привлекать деньги с рынка капиталов через облигации с государственными гарантиями и (или) ипотечные ценные бумаги.

В течение 2016-2017 г.г. в республике создавалась законодательная база для регулирования ИЦБ. Были приняты новые нормативные правовые акты:

Закон «Об ипотечных ценных бумагах» 17 июля 2016 г.

Положение об эмиссии, обращении и погашении ипотечных ценных бумаг – 15 марта 2017г.

Правила депозитарного учета ипотечных закладных и порядке регистрации ипотечных закладных – 19 июня 2017 г.

Также в течение 2016-2017 г.г. были внесены изменения в:

Закон «О залоге»

Положение о раскрытии информации на рынке ценных бумаг

Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Все эти изменения в законодательной базе позволили ГИК, начиная с сентября 2017 г., разработать механизм выпуска ИЦБ. Были проделаны следующие работы:

1. В апреле 2017г. запуск регистрации первой ипотечной закладной в тестовом формате;
2. В сентябре 2017г. согласование с банками-партнерами и внесение дополнений в Генеральное соглашение о сотрудничестве по оформлению ипотечных закладных при выдаче ипотечного кредита.
3. В сентябре 2017г. заемщиками банков-партнеров впервые в республике были оформлены первые ипотечные закладные.



новые кредиты, не было по крайней мере за последние 10 лет и в будущем, возможно так и будет продолжаться преобладание объема сомовых ипотечных кредитов, но конечно немалое значение имеет и стабильность национальной валюты КР.

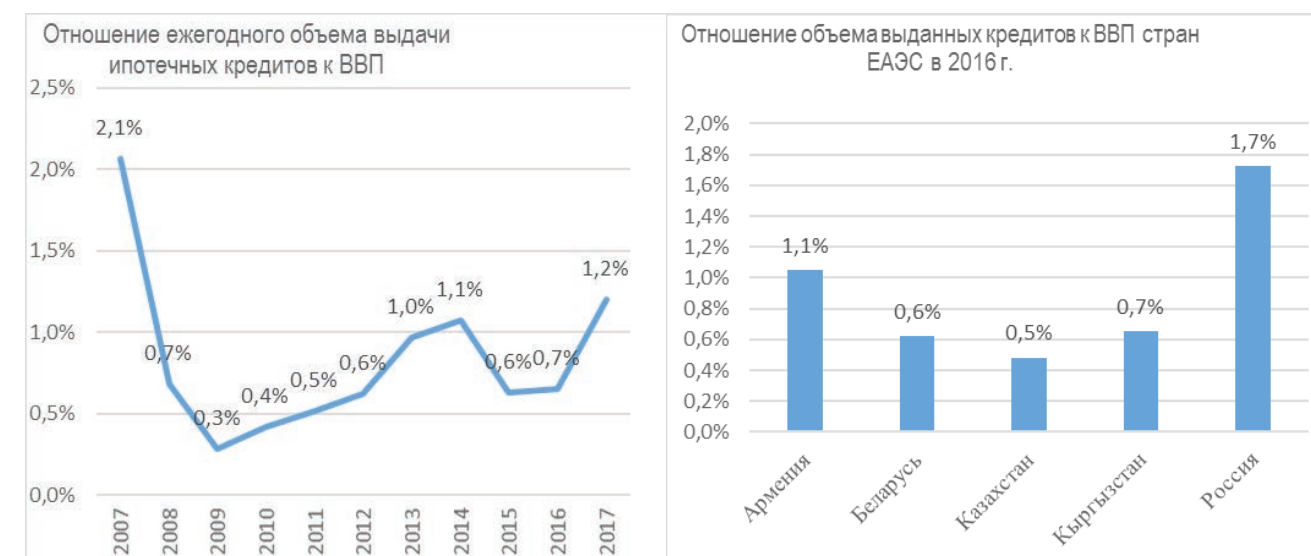
На увеличение объемов ипотечных кредитов повлияли и ипотечные кредиты, предоставляемые за счет средств ГИК, которые должны выдаваться только в национальной валюте. В 2017 году в общем объеме выданных ипотечных кредитов 30% составили кредиты, выданные за счет инвестиционных средств ГИК.

Однако, несмотря на рост объема выданных ипотечных кредитов, по результатам статистики, в Кыргызской Республике доля ипотечных кредитов составляет всего 1,2% от общего уровня ВВП страны. За 10 летний период этот показатель снизился с 2,1% до 1,2%. Это конечно связано с опережающим темпом роста ВВП по сравнению с ростом объема ипотечных кредитов. Такой показатель в Кыргызской Республике – свидетельство того факта, что рынок ипотечного жилищного кредитования пока находится на одной из начальных стадий развития. Можно сказать, что потенциал такого кредитования достаточно велик, так как объемы ипотечного инвестирования и кредитования стабильно и динамично растут с каждым годом. Для сравнения в 2016 году согласно статистике ЕАЭС на первом месте по этому показателю находилась Россия (1,7% от ВВП), где рынок жилищного кредитования сравнительно развит. В развитых и экономически стабильных государствах в структуре ВВП доля ипотечных кредитов составляет примерно 32-82% и в развивающихся странах – 2-36%.

Ипотечные кредиты все еще остаются самым качественным активом на фоне остальных форм кредитования, особенно потребительскими кредитами. Как показывает статистика ЕАЭС за 2016 год, качество ипотечных кредитов в КР довольно таки хорошее по сравнению с некоторыми странами – просроченные ипотечные кредиты составляют 1.8% от всего портфеля ипотечных кредитов.

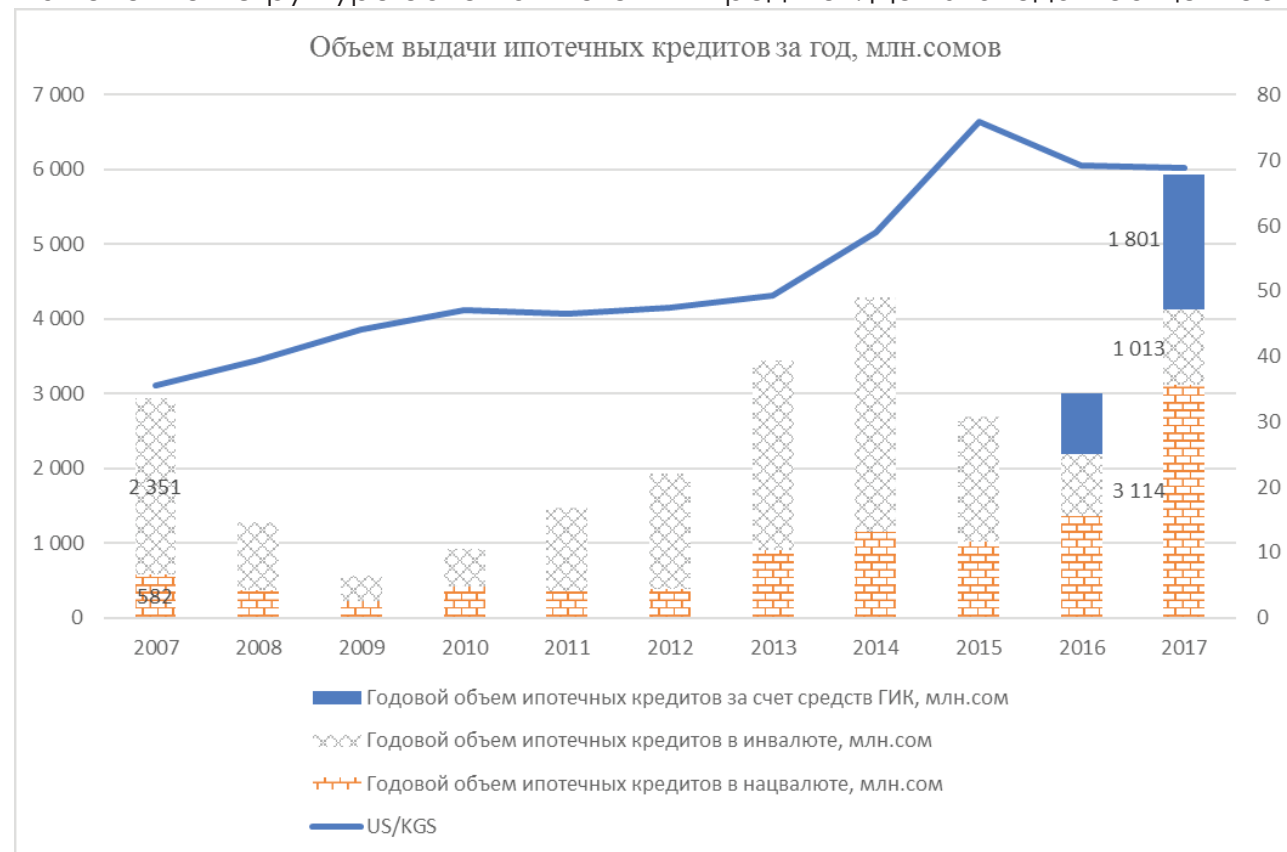
7.2. Портфель ипотечных кредитов

На сегодня в стране наблюдается динамика роста портфеля ипотечных кредитов. Совокупный портфель ипотечных кредитов составил 10 407 млн.сом на конец 2017 года, в котором портфель ипотечных кредитов, сформированных



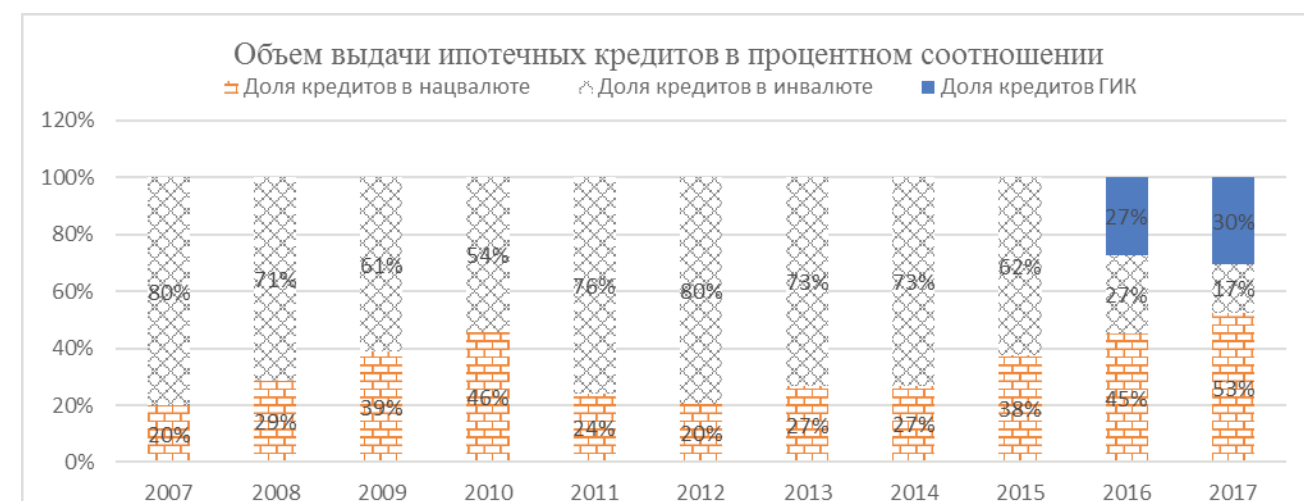


ты, а НБКР, в свою очередь, внес изменения в НПА, регулирующие деятельность финансово-кредитных организаций, которые запрещали выдачу ипотечных кредитов физическим лицам, за исключением лиц, имеющих доходы в иностранной валюте. Эти меры способствовали резкому снижению объема выдачи валютных ипотечных кредитов. Поэтому с 2015 года произошло значительное изменение в структуре объема ипотечных кредитов. До 2015 года в общем объ-



еме преобладали ипотечные кредиты в инвалюте, составляя от 60 до 80% всего объема выданных ипотечных кредитов. С 2016 года курс доллара стабилизировался, что также повлияло на мотивацию коммерческих банков выдавать ипотечные кредиты в национальной валюте.

Средне-годовой объем выданных валютных ипотечных кредитов в 2016 упал до 27% и в 2017 году составил 17% от общего годового объема выдачи. Такого в соотношения валютных и сомовых ипотечных кредитов, где бы преобладали со-



4. В октябре 2017г. достигнуто согласие с банками-партнерами об оформлении ипотечных закладных по ранее выданным ипотечным кредитам.

5. На конец декабря 2017 было оформлено ипотечных закладных на сумму 299 156 876,43 сом, из них соответствуют всем критериям для включения в ипотечное покрытие 163 366 616,87 сом.

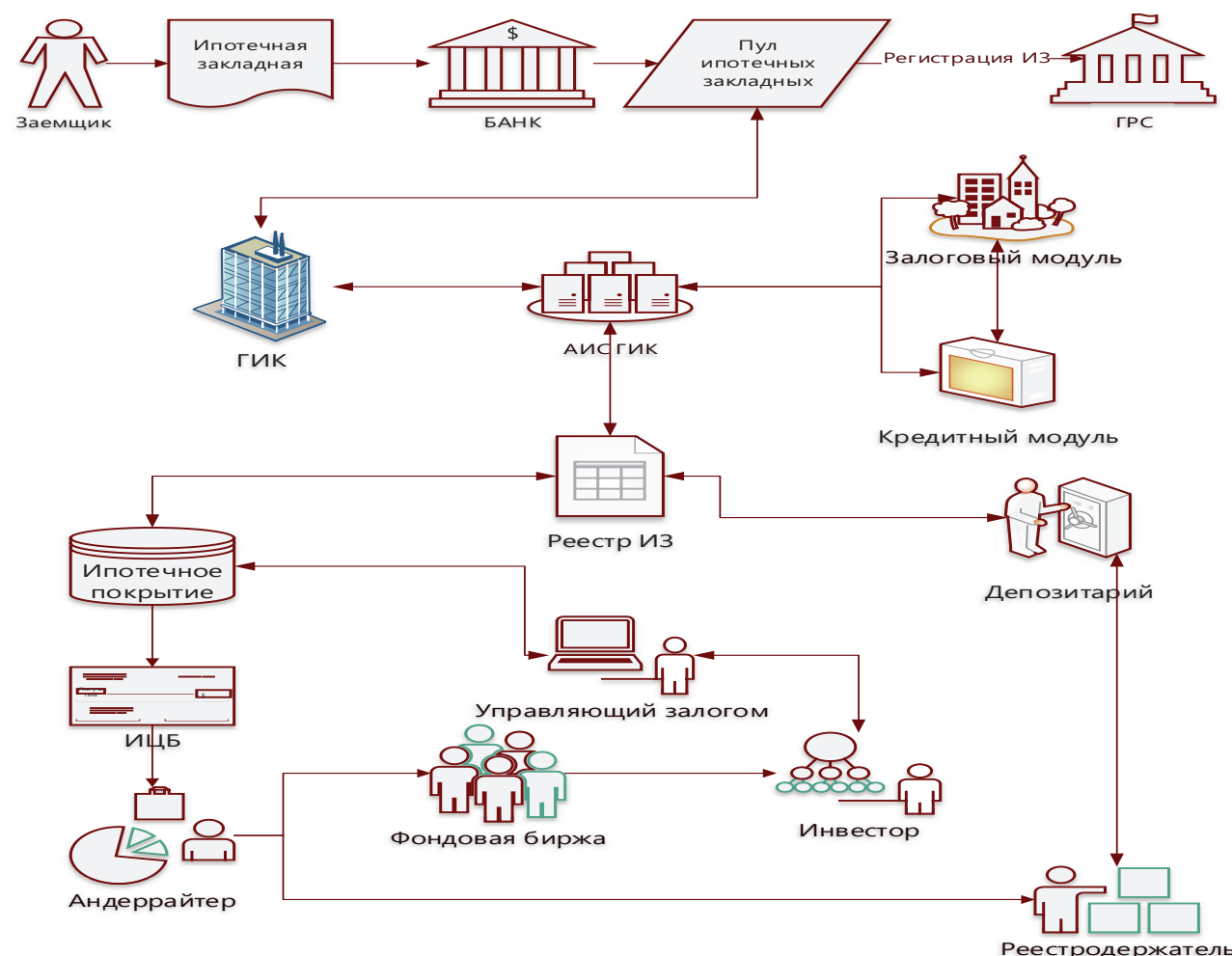
6. Первая эмиссия ипотечных ценных бумаг с ипотечным покрытием ГИК зарегистрировано решением №111/2817 от 22.12.2017г. Государственной службы

ГИК планирует осуществить впервые в Кыргызской Республике открытую эмиссию ипотечных ценных бумаг в 2018г.

Схема выпуска ипотечных ценных бумаг:



Детализированная схема выпуска, обращения и учета ипотечных ценных бумаг:



Ипотечное кредитование за счет реализации ИЦБ работает почти во всех развитых странах. Из стран СНГ 19 лет работает в России, 16 лет в Казахстане, 7 лет в Армении, 11 лет в Азербайджане.

ГИК будет изучать международный опыт и, в случае необходимости, будет инициировать изменения для совершенствования законодательной базы по развитию вторичного рынка ипотечного кредитования с учетом международной практики, таких как:

1. АИЖК – Агентство по ипотечному жилищному кредитованию России.
2. КИК – Казахская Ипотечная Компания.
3. НИК – Национальная ипотечная компания, Республика Армения.

Учитывая, что ИЦБ являются надежным инструментом вложения средств, так как являются обеспеченными залогом, ГИК планирует выпускать ипотечных ценных бумаг с купонной ставкой доходности равной доходности государственных ценных бумаг + 0,5%1%.

Согласно стратегическому плану до 2020 года ГИК планирует выпускать ипотечные ценные бумаги на 400 млн. сом ежегодно.

6. ПАРТНЕРЫ ГИК

В целях реализации Программы, ГИК взаимодействует с банками-партнерами на основании генеральных соглашений о сотрудничестве. За 2017 год количество банков-партнеров увеличилось до 13. Для того, чтобы стать банком-партнером банк должен соответствовать критериям отбора, устанавливаемых ГИК.

Одновременно, в целях развития рынка первичного жилья и создания благоприятных условий для поиска первичного жилья участникам Программы, ГИК на основе меморандумов «О сотрудничестве и взаимодействии» сотрудничает с 7ю строительными компаниями. ГИК предоставляет общественную площадку на официальном сайте «Gik.kg» для размещения информации о первичном жилье в соответствии с критериями и требованиями к жилью по Программе.

Также ГИК сотрудничает с дизайнерской компанией, которая разработала видеоролик и графический дизайн, а также предоставляет такие услуги, как автоматизация процесса работы, разработка и обслуживание веб и мобильных приложений, информационная безопасность.

Сотрудничество ГИК с местной IT-компанией дало возможность по созданию базы данных участников Программы, заемщиков банков, отслеживанию движения денежных средств, что облегчает работу в введении бухгалтерского учета.

В 2017 году в целях обмена опытом был подписан Меморандум о сотрудничестве с Казахской Ипотечной Компанией, Жилищностроительным сберегательным банком Республики Казахстан.

В декабре 2017 ГИК вступил в членство Международный Союз по Жилищному Финансированию www.housingfinance.org. Членами этой организации являются 104 организации из 47 стран мира: национальные банковские ассоциации, ипотечные компании, государственные компании, в том числе Жилстройсбербанк (Республика Казахстан) и АИЖК (Россия).

7. РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В КР

7.1. Ежегодный объем выдачи ипотечных кредитов

Годовой объем выдачи ипотечных кредитов за последние 10 лет увеличился почти в 2 раза с 2,9 млрд. сом в 2007 г. до 5,9 млрд. сом в 2017 г. Это говорит о том, что имеется устойчивый темп роста в данном секторе рынка, который постепенно восстановил свой потенциал после финансового кризиса 2008 г. В 2008 и 2009 году наблюдалось снижение объема, что было связано также с влиянием мирового кризиса. Но, начиная с 2010 года наблюдается стабильный рост ежегодного объема выданных ипотечных кредитов. На прежний докризисный уровень жилищноипотечный рынок вернулся за 5 лет, к 2013 г. В 2015 и 2016 году также наблюдался спад объема, что было связано с уменьшением объема выдачи кредитов в иностранной валюте. В 2015 году произошел рост курса доллара в течение года с 58,8 сом за 1 доллар до 75,9 (29% роста). В связи с этим Правительство КР, в целях защиты заемщиков по ипотечным кредитам, утвердило программу перевода валютных ипотечных кредитов сомовые креди-



цией, а также с мэриями городов Талас и Нарын. Мэрии городов, местные государственные администрации не только формируют списки участников в соответствии с Временным положением и направляют списки участников аппаратам полномочных представителей Правительства Кыргызской Республики в областях, но и выделяют земельные участки на строительство жилья эконом класса для реализации Программы.

5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Следующие нормативные правовые акты имеют отношение непосредственно к деятельности ГИК:

- Закон КР «Об ипотечных ценных бумагах» от 7 июля 2016 г.;
- Закон КР «О государственном ипотечном жилищном кредитовании» от 4 мая 2017 г.;
- Постановление Правительства КР «О создании ОАО «Государственная Ипотечная Компания» от 15 июля 2015 г. №499;
- Программа Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020», утвержденное Постановлением Правительства КР от 5 августа 2015 г. №560;
- Временное Положение «О порядке отбора участников Программы Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020», утвержденное Постановлением Правительства КР от 14 марта 2016 г. №123;
- Порядок расчета коэффициентов, применяемых к базовой процентной ставке по государственному ипотечному кредиту, утвержденный Постановлением Правительства КР 24 августа 2017 г. №534;
- Об утверждении временных условий предоставления ипотечных кредитов гражданам, пострадавшим от последствий чрезвычайных ситуаций в Чон-Алайском, Узгенском районах Ошской области и Сузакском районе Джала-Абадской области, утвержденные Постановлением Правительства КР от 5 октября 2017 года № 644.

В течение 2017 г.г. ГИК принимало участие в разработке, во внесении изменений и дополнений в вышеуказанные нормативные правовые акты:

- Программу Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» (постановление Правительства КР от 24 августа 2017 года №537);
- Временное Положение «О порядке отбора участников Программы Правительства КР «Доступное жилье 2015-2020» (постановление Правительства КР от 24 августа 2017 года №532);
- «Порядок расчета коэффициентов, применяемых к базовой процентной ставке по государственному ипотечному кредиту» (постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года №534)
- «Об утверждении временных условий предоставления ипотечных кредитов гражданам, пострадавшим от последствий чрезвычайных ситуаций в Чон-Алайском, Узгенском районах Ошской области и Сузакском районе Джала-Абадской области» (постановление Правительства КР от 5 октября 2017 года № 644).



3.4. Корпоративное управление

Устойчивое развитие ГИК и контроль за его деятельностью обеспечивается системой корпоративного управления, которая строится в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики, Уставом и внутренними документами ГИК. Кроме того, в своей деятельности ГИК ориентируется на успешные примеры международной практики.

В целях реализации принципа эффективного управления в ГИК действует следующая структура органов управления:



Высшим органом управления ГИК является общее собрание акционеров в лице единственного акционера Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики.

Совет директоров является органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью ГИК, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров. Совет директоров определяет стратегические цели акционерного общества и формирование его политики, а также контроль за их реализацией исполнительным органом.

Председатель Совета Директоров



Абдыбеков Азаматбек Мелисбекович

Азаматбек Мелисбекович имеет более чем 20летний опыт работы в налоговой службе. Ранее работал Заместителем Председателя Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики.

Имеет специальное звание – Советник налоговой службы 2 ранга.

Является выпускником Международного университета Кыргызстан.

Член Совета директоров



Аракеев Асейн Абдраманович

Асейн Абдраманович имеет огромный опыт в преподавательской деятельности, а также большой опыт работы на руководящих должностях в государственной службе, в таких как Министерство торговли и промышленности, Департамента по привлечению инвестиций при Управлении делами Президента Кыргызской Республики и предприятиях стратегического значения, таких как Международная Универсальная биржа «ТяньШань», Министерство торговли и промышленности, Центра Международной торговли и маркетинга «Kyrgtrade». В настоящее время является директором государственного предприятия «Кыргызресурсы» при Министерстве

экономики Кыргызской Республики, а также Председателем Совета Директоров ОАО «Эйр Кыргызстан». Имеет чин Советника государственной службы 1 класса.

Защитил докторскую диссертацию на тему «Научные основы развития транспортной системы Кыргызской Республики».

Является президентом общества дружбы «Кыргызстан – Арабские страны», президентом Ассоциации международной торговли и маркетинга Кыргызской Республики, председателем комитета коммуникации транспорта и связи Инженерной Академии Кыргызской Республики, членом комиссии по обеспечению безопасности дорожного движения при Правительстве Кыргызской Республики, президентом общественного объединения «ТенирТоо Ынтымагы».

	Риск несоответствия	Риск может возникать при нарушении требований законодательства Кыргызской Республики и внутренних документов Компании. Для снижения уровня этого риска в компании налажена система разработки, согласования, утверждения внутренних нормативных документов и доведения до сведения всех сотрудников Компании. Все новые и изменяющиеся документы, продукты, договоры проходят экспертизу и согласование в юридической службе компании. Кроме этого составлен перечень всех нормативных правовых актов Компании, влияющих на ее деятельность. Юридической службой компании отслеживаются все изменения в законодательство КР и доводятся до сведения всех сотрудников. Компания подключена к базе «Токтом», в котором имеются все нормативные правовые акты Кыргызской Республики, к которому есть доступ у всех сотрудников
6	Риск потери репутации	Компания приняла кодекс профессиональной и деловой этики сотрудников, процедуру рассмотрения обращений граждан. Ведет анализ жалоб клиентов. В Компании есть пресс-служба, одной из основных задач которой является поддержка связей с общественностью. Для новых сотрудников проводятся внутренние тренинги

4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ

МВК. Общее руководство и мониторинг реализации настоящей Программы осуществляется Межведомственной комиссией по координации вопросов государственной жилищной программы (далее Межведомственная комиссия). В состав Межведомственной комиссии входят депутаты Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, руководители государственных органов, органов местного самоуправления, представители профессиональных сообществ и гражданского сектора. С момента создания межведомственной комиссии было проведено 8 заседаний, в которых были определены приоритетные категории работников для ипотечного кредитования, было положено начало вступившему в силу 4 мая 2017 года Закону КР «Об ипотечном жилищном кредитовании», одобрена программа помощи по восстановлению жилья пострадавшим от стихийных бедствий, внедрение новых механизмов ипотечного кредитования, расширение перечня приоритетных сфер для работников всех бюджетных организаций и другие немаловажные вопросы.

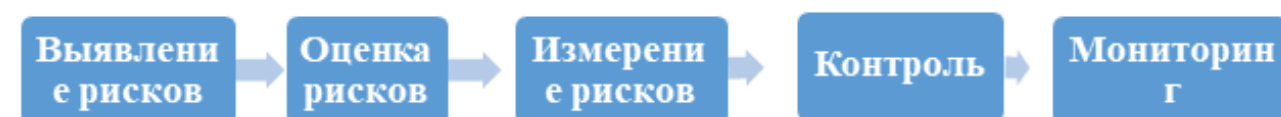
МЭ КР. Министерство экономики Кыргызской Республики является государственным органом, оказывающим содействие в реализации настоящей Программы посредством решения следующих задач:

- Координация деятельности государственных органов по разработке нормативных правовых актов;
- Содействие ГИК по взаимодействию с государственными органами Кыргызской Республики;
- Содействие ГИК по привлечению ресурсов для ипотечного жилищного кредитования и инвестиций в строительство жилья экономкласса;
- Инициирование и сопровождение проектов строительства доступного жилья с использованием механизма государственно-частного партнерства.

МГА. В целях эффективной реализации Программы ГИК тесно взаимодействует с местными органами власти. Подписаны меморандумы о сотрудничестве с Узгенской, Кадамжайской и Сузакской государственной администра-

выявленными рисками, которые всесторонне рассматриваются и утверждаются руководством Компании.

Компания выделила следующие основные виды рисков, влияющие на ее деятельность:



№	Вид риска	Управление
1	Стратегический	Компания на постоянной основе уделяет особое внимание анализу и контролю всех своих рисков, способных оказать воздействие на достижение долгосрочных стратегических целей и ключевых показателей стратегического плана развития, утвержденного руководством Компании.
2	Операционный	Система управления рисками обеспечивается с помощью планирования деятельности и разработки сценариев на случай непредвиденных обстоятельств, сбора и анализа данных о событиях операционных потерь, постоянного улучшения бизнеспроцессов, внутренних нормативных документов, защиты информации, развития системы автоматизации и иных мер.
3	Кредитный	Кредитные риски связаны с основными видами деятельности компании, такими как Рефинансирование банковпартнеров и Аренда с последующим выкупом. Для снижения кредитных рисков используется комплекс мероприятий и процедур, таких как: установление максимальных лимитов на банкипартнеры; регулярный анализ финансового состояния банковпартнеров; установление максимальных лимитов по сумме кредита, сроку на покупку 1 единицы недвижимости; установление требований к платежеспособности заемщиков, к приобретаемому жилью.
4	Рыночный риск (процентный, валютный)	Процентный риск возникает при неблагоприятном изменении ставок вознаграждения по процентным активам и процентным обязательствам. Процентный риск для Компании на данном этапе развития оценивается как низкий, в связи с тем, что все привлеченные средства получены по низкой и фиксированной процентной ставке. Валютный риск отсутствует, в связи с тем, что и активы и обязательства Компании в национальной валюте.
5	Риск потери ликвидности	Компания управляет риском потери ликвидности путем мониторинга разрывов в сроках погашения активов и обязательств, с применением мер по устранению нехватки ликвидности. Компанией разрабатываются и совершенствуются модели для эффективного управления активами и пассивами, в том числе для снижения риска ликвидности

Член Совета директоров



Аманалиев Джаныбек Джоомартович

Джаныбек Джоомартович имеет более чем 10-летний опыт работы в государственной службе. Имеет классный чин «Советник государственной службы 3 класса».

Награды:

01/12/2008 - Присвоен чин «Младший инспектор государственной службы»

30/09/2014 - Присвоен классный чин «Советник государственной службы 3 класса»

18/03/2014 - За вклад в развитие экономики республики, проведение реформ, проявление профессионализма награжден почетной грамотой Министерства Экономики КР.

Правление как исполнительный орган управления осуществляет руководство текущей деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров или совета директоров ГИК. Исполнительный орган ГИК подотчетен совету директоров и общему собранию акционеров ГИК.

Председатель Правления



Шамкеев Бактыбек Абылкасымович

Шамкеев Бактыбек Абылкасымович работает на должности Председателя Правления ОАО «ГИК» с апреля 2016 года.

Бактыбек Абылкасымович имеет более 20-летний опыт работы в консультационной и банковской сфере.

Членство в организациях: Международное общество оценщиков IPEN (Москва), IPDET (Всемирный Банк), Член Совета Директоров МКК «FNTCredit», Председатель комитета «Предпринимательство в АПК» при Совете ТПП КР,

Член Правления Ассоциации выпускников немецкой Программы управленческих кадров, Член ИКМ (Институт консультантов по менеджменту), СМС (Сертифицированный консультант по менеджменту).

Знание языков: Кыргызский, русский, английский, немецкий.



Член Правления



Нуркулова Гульнара Жороевна

Гульнара Жороевна имеет 20ти летний опыт работы в банковской сфере, прошла путь от начальника отдела информационных технологий до Заместителя Председателя банка. Работала в таких банках, как: ОАО «Айыл Банк», ОАО РоссийскоКыргызский «Аманбанк», ОАО «Коммерческий банк Кыргызстан»; Заместитель Председателя Правления в следующих Банках: ОАО «Залкар Банк» и ОАО «Росинбанк».

Нуркулова Гульнара окончила Кыргызский Национальный Университет, факультет Механико-математический.

Член Правления



Джунушалиев Туратбек Шаршенкулович

Туратбек Шаршенкулович имеет большой трудовой опыт на руководящих должностях в государственной службе. Был главой городской администрации, статс-секретарем замглавой областной государственной администрации, заместителем министра министерства экономики и промышленности, министерства экономики.

Имеет чин: Государственный советник государственной службы 2 класса. Награжден Медалью «За трудовое отличие» 1986г., «Заслуженный работник государственной службы Кыргызской Республики» УП №219 от 29.08.2011г. Отличник промышленности Кыргызской Республики, 2003 г. Отличник экономики Кыргызской Республики. Почетный гражданин г. Кара-Балта, почетный гражданин Алабукинского района.



шева А. на тему развития культуры сбережений и обеспечения доступности жилья для граждан КР.

11) 21/12/2017 ОАО «ГИК» запустил информационно-разъяснительную кампанию по вопросам развития ипотечного кредитования в Кыргызстане на стратегически-значимых каналах АлаТоо 24, и «Биринчи радио»

12) 29/11/2017 ГИК в студии ОТРК «Замана» Председатель правления ГИК стал гостем студии «Замана» ОТРК. В беседе с ведущими утренней программы глава ОАО «ГИК» подвел результаты работы за 2017 год и поделился планами на будущее. В частности, он рассказал о новых механизмах программной деятельности Компании, которые дадут возможность кыргызстанцам приобрести собственное жилье.

13) 19/12/2017 ГИК в эфире Радио «Марал» подводит итоги деятельности 2017 года.

Кроме этого регулярно обновляется вебсайт и социальная страничка фейсбук, где представители колл-центра и пресс-службы ведут двусторонний диалог с населением и представителями СМИ на единой диалоговой площадке.

Планы на 2018 год:

- 1) Разработка пиар-стратегии организации
- 2) Открытие рубрики «Заемщики ГИК».
- 3) Членство в Экономическом клубе Международного Делового Совета Посольства США.
- 4) Гостевые лекции на регулярной основе в Академии Управления при Президенте КР и в КНУ имени Жусупа Баласагына.
- 5) Инициирование «Экономической школы 2018 год»
- 6) Проведение Недели Ипотеки 2018.
- 7) Членство в форуме прессекретарей министерств и Ведомств.
- 8) Скоординированная информационная политика с пресслужбами Жогорку Кенеша, Правительства, ГСО, мэрии, административных районов.

3.8. Управление рисками

В 2017 году была утверждена Политика по управлению рисками и проводились работы по усовершенствованию директивного контроля в системе внутреннего контроля, путем разработки и совершенствования внутренних нормативных документов.

В Компании создана и совершенствуется система управления рисками, состоящая из следующих основных элементов:

Компания на регулярной основе проводит идентификацию (выявление) рисков с участием работников всех структурных подразделений. Идентифицированные риски систематизируются Компанией в карте и реестре рисков, содержащих в себе перечень факторов риска, последствий, оценку уровня каждого риска. Компания разрабатывает планы мероприятий по управлению

ипотечного кредитования в Кыргызстане.

3) 24/02/2017 Экспертное мнение Искендера Шаршеева (директора Ассоциации иностранных инвесторов) касательно процентных ставок по ипотеке.

4) 27/02/2017 Поздравление заемщика-юбиляра (достижение миллиардного порога ипотечного кредитного портфеля) премьер-министром С.Ш. Жээнбековым и руководством ГИК.



5) 17/03/2017 Госфиннадзор организовал круглый стол на тему «Организационные вопросы развития рынка ипотечных ценных бумаг» в офисе ГИК.

6) 04/04/2017 Интервью с банкиром Абдраевым А.К. касательно развития ипотечного кредитования в Кыргызстане.

7) 11/05/2017 Проведение встречи с представителями Кыргызской Фондовой Биржи и руководством ГИК в целях плодотворного сотрудничества организации.

8) 13/02/2017 Вручение памятного подарка представителям ГИК и министра Экономики КР А. Кожошевым 1000ному заемщику-юбиляру.

9) 21/04/2017 Проведение «Встречи без галстуков» в Жогорку Кенеше с участием депутатов и журналистов, где одной из тем обсуждения был вопрос доступности жилья для населения, в том числе посредством государственной ипотеки.

10) 24/08/2017 Точка зрения министра Министерства Экономики КР Кожо-

Член Правления

Нуржигит Усенакун уулу



Усенакун уулу Нуржигит имеет более 20-летний опыт работы в банковской сфере. Работал управляющим филиалом банка, руководителем Славянского отделения ПроКредит Банк Украина; кредитным менеджером Московского филиала ПроКредит Банк Армения, членом Организационной группы ПроКредит, Первым Заместителем Председателя Правления Коммерческого Банка Кыргызстан, исполнительным директором ОсОО «ТЕЗ Толом» (группа компаний «INTECH»), членом Организационной группы ОАО «Инвестиционный Банк «Чанг Ан»:

Имеет два высших образования по направлениям «юриспруденция» и «международные экономические отношения»

3.5. Управление персоналом

Деятельность ГИК в настоящее время осуществляет 10 структурных подразделений согласно утвержденной Организационной структуре. На конец 2017 года штатная численность ГИК составила 50 человек.

В 2017 году были внесены изменения в действующую организационную структуру:

1) Создан Совет Директоров, состоящий из 3 человек.

2) Введена должность Заместителя Председателя Правления, курирующего направление деятельности по жилищному строительству.

В целях развития потенциала персонала, ГИК осуществляет обучение сотрудников на регулярной основе, в зависимости от потребностей и в соответствии с планом развития персонала ГИК.

В 2017 году сотрудники ГИК прошли обучение в учебных центрах республики, а также в г. Москва – семинар по организации центральных депозитариев АЦДЕ (Ассоциация центральных депозитариев Евразии), производящих учет и хранение ипотечных закладных. Были организованы поездки по обмену опытом с ОАО «Жилстройсбербанком», Республика Казахстан, в результате которых сотрудники имели возможность изучения опыта казахстанских коллег. Была организована поездка в Германию профинансированная немецким банком развития KfW по изучению опыта деятельности Баушпаркассе – строительно-сберегательные кассы, осуществляющие существенный вклад в финансировании жилищного строительства в Германии.

Наращивание трудового потенциала организации является ключевой предпосылкой долгосрочного и устойчивого развития ГИК.

Наращивание трудового потенциала организации является ключевой предпосылкой долгосрочного и устойчивого развития ГИК.



В 2017 году ГИК завершил внедрение основной интегрированной системы для ведения операционной деятельности автоматизированная информационная банковской системы (АБИС), которая имеет модульный принцип построения. Конфигурация АБИС:

- Главная книга;
- Кредитный модуль;
- Учет ценных бумаг и Учет ипотечных закладных;
- Другие вспомогательные модули для подсистем бухгалтерского учета, средства доступа, средства взаимодействия, система отчетности, интерфейсы и сервисы для взаимодействия с внешними партнерами, синхронизации данных с системами финансово-кредитных учреждений, с системой КАДАСТР.

Ключевые достижения.

В отчетном году были запущены новые программные комплексы, которые сделали работу ГИК более быстрой, надежной и, безопасной.

Завершен переход на новую интегрированную систему для ведения всех учетных и финансово-кредитных операций в ГИК – автоматизированную банковскую информационную систему «Единая База». Программный комплекс АБИС реализован на основе модульной структуры.

Разработаны инструменты для формирования аналитических отчетов ГИК. Созданы интерфейсы и сервисы, позволяющие осуществлять оперативное взаимодействие и электронную синхронизацию данных с системами коммерческих банков КР и системой КАДАСТР на основе стандартизированных протоколов обмена.

Впервые в Кыргызстане для АБИС ГИК был разработан, внедрен в эксплуатацию модуль по учету ипотечных закладных и ценных бумаг, который позволяет ГИК осуществлять выпуск ценных бумаг, вести их учет, а также интегрироваться с Кыргызской Фондовой Биржей.

Осуществлено внедрение и адаптация новой информационной системы

РИК «Смета» под условия подразделения капитального строительства ГИК.

Все это реализовано с использованием передовых и надежных технологий виртуализации информационных ресурсов серверов и прикладных приложений ГИК.

Продолжается совершенствование и оптимизация официального сайта www.gik.kg с помощью разработок необходимых приложений, с учетом мировых трендов.

Новые проекты

В предстоящем году планируется перевод имеющейся АБИС «Единая База» на новую разработку этого же поставщика на основе веб-решения с 3х-звенной архитектурой, основанной на сервисах АБИС «Онлайн Банк», которая позволит сократить время обработки информации, повысить актуальность данных, надежность и безопасность.

В настоящее время отбор граждан, участников на получение кредита, ведется на основании Временного Положения по отбору участников Программы «Доступное жилье 2015-2020».

ГИК намерен автоматизировать процесс отбора участников по направлению Доступное жилье, опираясь на международный опыт международных консультантов.

Такая автоматизированная система упростит для граждан КР процесс получения ипотечного кредита, их регистрацию и оценку на основании критериев отбора ГИК для последующей рекомендации банкам на выдачу, также снизит нагрузку на кредитных специалистов коммерческих банков и сотрудников ГИК, сделает прозрачным их деятельность.

Автоматизированная система будет взаимодействовать с системой Социального Фонда КР для идентификации граждан, с системой КАДАСТР, для выявления наличия жилья, с системой кредитного информационного бюро для проверки историй по погашению предыдущих и наличия текущих кредитов, а также по заложенным параметрам, таким как условия проживания семьи, состав семьи, возрастной состав членов семьи, уровень жизни и т.д.

Предусматривается развитие таких сервисов, как личные кабинеты участников, а также расширение перечня доступных услуг в электронном виде, что оптимизирует и сократит время регистрации, оптимизирует и сократит количество шагов для гражданина КР, который хочет получить ипотечный кредит.

3.7. Связь с общественностью

Для функционирования периодического двустороннего диалога с населением, со СМИ ГИК имеет определенную пиар-концепцию, направленную на повышение прозрачности и освещения деятельности компании. В 2017 году были осуществлены следующие мероприятия:

1) 17/02/2017 Пресс конференция о деятельности и реализации программы «Доступное жилье 2015-2020» ГИК (www.kabar.kg).

2) 15/02/2017 Взгляд эксперта-банкира Каныш Шаршекеевой касательно