

трансформацией системы бухгалтерского учета КР и переходом его к МСФО. Все это требует надлежащего контроля на предприятиях за эффективностью формирования структуры и улучшения практики системы управления и учета.

Список использованной литературы:

1. Арзыбаев А.А., Сапалов А.А. и др. Международные стандарты финансовой отчетности. Учебник. Бишкек. - 2016г. 320 с.
2. «О бухгалтерском учете». Закон Кыргызской Республики от 29 апреля. 2002 года №76.
3. «О дополнительных мерах по реформированию системы бухгалтерского учета и финансовой отчетности в Кыргызской Республике» Постановление Правительства КР от 18 марта 2005 года № 137
4. «О Международных стандартах финансовой отчетности в Кыргызской Республике» Постановление Правительства КР от 28 сентября 2001 года № 593
5. «О мерах по реформированию системы бухгалтерской и финансовой отчетности в Кыргызской Республике» Указ Президента КР от 3 апреля 2000 года УП

References:

1. Arzybayev A.A., Saparov A.A. and others. International Financial Reporting Standards. Textbook. Bishkek. - 2016. 320 p.
2. "About accounting". The Law of the Kyrgyz Republic of April 29. 2002 No.76.
3. "On additional measures to reform the Accounting and Financial reporting System in the Kyrgyz Republic" Resolution of the Government of the Kyrgyz Republic dated March 18, 2005 No. 137
4. "On International Financial Reporting Standards in the Kyrgyz Republic" Resolution of the Government of the Kyrgyz Republic dated September 28, 2001 No. 593
5. "On measures to reform the accounting and financial reporting system in the Kyrgyz Republic" Decree of the President of the Kyrgyz Republic dated April 3, 2000 UP

УДК: 336.63

DOI 10.33514/BK-1694-7711-2021-2(2)-153-162

Ибраев Ф. Т.

Ўзбек-Кыргыз Өнүктүрүү фондунун кредиттик ишмердүүлүк жана долбоорлорду каржылоо башкармалыгынын башчысы, «Мамлекеттик ипотекалык компания» ААК башкармалыгынын төрагасынын кеңешчиси

Ибраев Ф. Т.

Руководитель департамента кредитной деятельности и проектного финансирования Узбекско-Кыргызского Фонда развития, Советник Председателя Правления ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Ibraev F.T.

Head of Credit Activities and Project Financing Department of the Uzbek-Kyrgyz Development Fund, Advisor to the Chairman of the Board of “State Mortgage Company” OJSC

**БЕРИЛИП ЖАТКАН ТУРАК-ЖАЙ КРЕДИТТЕРДИН ЭСЕП АЛУУНУН
ЖАНА ТӨЛӨӨНҮН АЛЬТЕРНАТИВДИК МЕТОДДОРУ
АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕТОДЫ НАЧИСЛЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ
ПО ВЫДАВАЕМЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ
ALTERNATIVE CALCULATION AND REPAYMENT METHODS
FOR ISSUED HOUSING LOANS**

Аннотация: Макалада түзүүнүн илимий жана практикалык негиздери, кредиттерди төлөөнүн альтернативалуу ыкмаларын эсептөөнүн түрлөрү жана алгоритмдери каралат. Эсептөөнүн жана төлөөнүн альтернативдик түрлөрүнүн натыйжалуулугун стандарттык ыкма менен салыштырып баалоо жүргүзүлүп, ай сайын төлөмдөрдү жүргүзүүнүн оптималдуу вариантынын тандоо негизделген. Макаланын алкагында карыз алуучунун карыздык жүгүнүн коэффициенти (PTI) белгилүү бир ыкманын болушунун аналитикалык көрсөткүчү катары каралат. Ар бир ыкма боюнча жыйынтыктарды алуу жана жыйынтык чыгаруу үчүн бирдиктүү сценарийдик шарттар: 1 000 000 сом өлчөмүндөгү ипотекалык каржылоонун суммасы 15 жылдык мөөнөткө жылдык 10% негиз катары алынган.

Аннотация: В статье рассматриваются научно-практические основы формирования, виды и алгоритмы расчета альтернативных методов погашения кредитов. Проводится сравнительная оценка эффективности альтернативных видов начисления и погашения со стандартным методом, а также обосновывается выбор в пользу оптимального варианта для произведения ежемесячных платежей. В рамках статьи коэффициент долговой нагрузки заемщика (PTI) рассматривается как аналитический показатель доступности того или иного метода. В целях получения результатов и выработки выводов по каждому методу за основу использовались единые сценарные условия: сумма ипотечного финансирования в размере 1 000 000 сом под 10% годовых сроком на 15 лет.

Annotation: The article discusses the scientific and practical foundations of the formation, types and algorithms for calculating alternative methods of repayment of loans. A comparative assessment of the effectiveness of alternative types of accrual and repayment with the standard method is carried out, and the choice in favor of the optimal option for making monthly payments is justified. Within the framework of the article, the debt burden ratio of the borrower (PTI) is considered as an analytical indicator of the availability of a particular method. In order to obtain results and draw conclusions for each method, uniform scenario conditions were used as a basis: the amount of mortgage financing in the amount of 1,000,000 soms at 10% per annum for a period of 15 years.

Негизги сөздөр: ипотека, турак жай кредити, аннуитеттик төлөм, төлөмдүн альтернативалуу ыкмалары, кредиттин пайыздары, төлөө графиги.

Ключевые слова: ипотека, жилищный кредит, аннуитетный платеж, альтернативные методы погашений, проценты по кредиту, график платежей.

Keywords: mortgage, housing loan, annuity payment, alternative payment methods, loan interest, repayment schedule.

Среди предоставляемых жилищных кредитов только государственные жилищные кредиты, предоставляемых в рамках специальных жилищных программ, имеют большую привлекательность для граждан и отличаются более льготными условиями финансирования.

Однако, среди имеющихся таких отличительных особенностей как сниженный размер первоначального взноса, отсутствие комиссий и длительность сроков возврата, один фактор так и остался неизменным – это график платежей по получаемому кредиту.

Исторически так сложилось, что в Кыргызской Республике активное развитие банковских продуктов, в том числе жилищных, происходило через призму широкого применения одного метода начисления и погашения задолженности – аннуитетного. Несомненно, небольшое долю применения имел и дифференцированный график погашения, однако исходя из своей специфики не может рассматриваться гражданами со средним и низким уровнем доходов как весомая альтернатива для аннуитетного графика.

Если платёжеспособность заемщика позволяет в первые годы погашать кредит по дифференцированному методу, то он может выбрать именно этот вид платежа. Если же финансовое положение заемщика исходя из соотношения размеров его расходов и доходов не позволяет ему в первые годы погашать кредит по дифференцированному методу, то тогда ему предлагается аннуитетный платеж [1]. Таким образом, на текущий момент несмотря на свою высокую социальную направленность по сравнению с коммерческими банками, даже ОАО «Государственная Ипотечная Компания» (далее - ГИК) не применила в своей деятельности альтернативные методы платежей.

Доминирует мнение о том, что действительно одной из ключевых дефиниций в финансовых и коммерческих расчетах является понятие аннуитета. Анализируя современную экономическую литературу, можно согласиться с мнением ученых о том, что аннуитет – ежегодные, равные друг другу денежные платежи, выплачиваемые через определенные промежутки времени в счет погашения кредита, займа и процентов по ним [2].

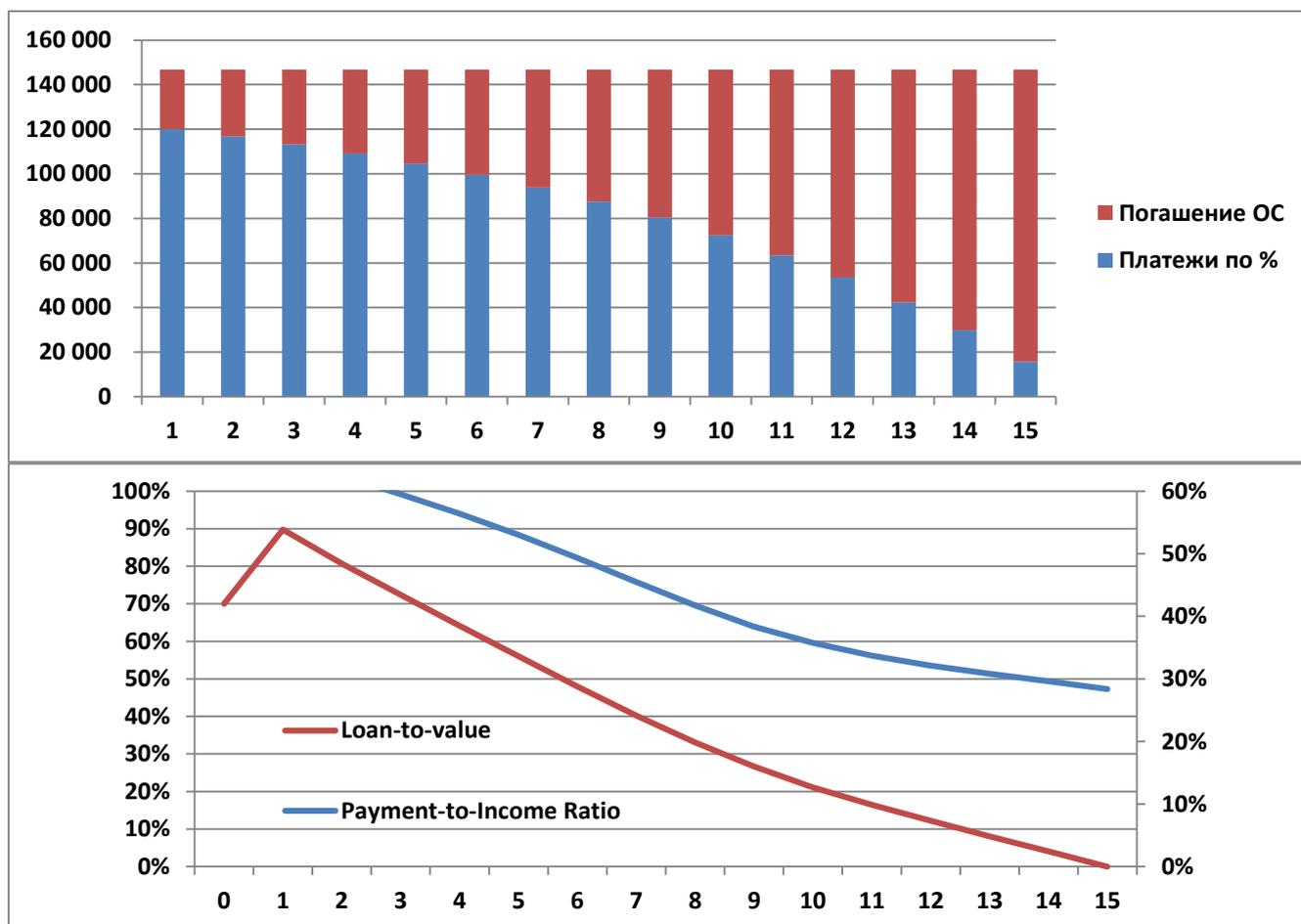
В целях обеспечения доступности ипотечных кредитов, предоставляемых в рамках государственных жилищных программ, а также для создания возможности проведения таргетирования по уровню доходов граждан, автором рассмотрены следующие методы начисления и погашения по выдаваемым ипотечным кредитам.

1. Метод фиксированной ставки – аннуитет (Fixed-Rate Mortgage, Rate Fixed to Maturity)

Данный метод начисления (аннуитетный) повсеместно используется на текущее время коммерческими банками, ГИК и банками-партнерами ГИК. Даже в рамках механизма «арендное жилье с последующим выкупом» (финансовый лизинг) ГИК применяется данный метод [3].

В качестве примера приведем ипотечный кредит в размере 1 000 000 сом сроком на 15 лет

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	10 746	934 289	1 934 289



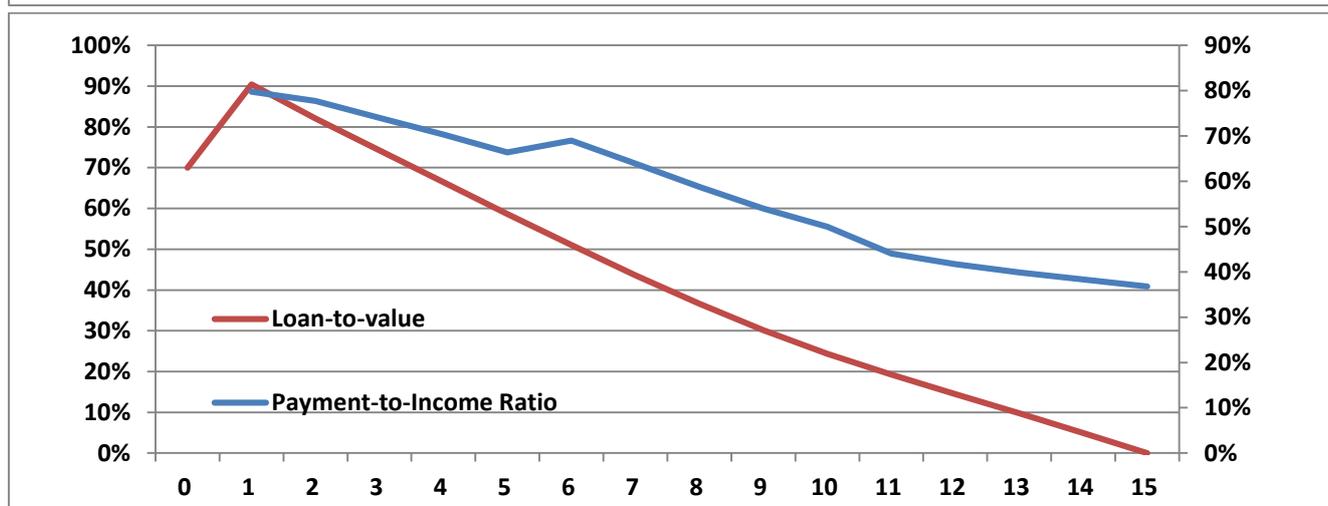
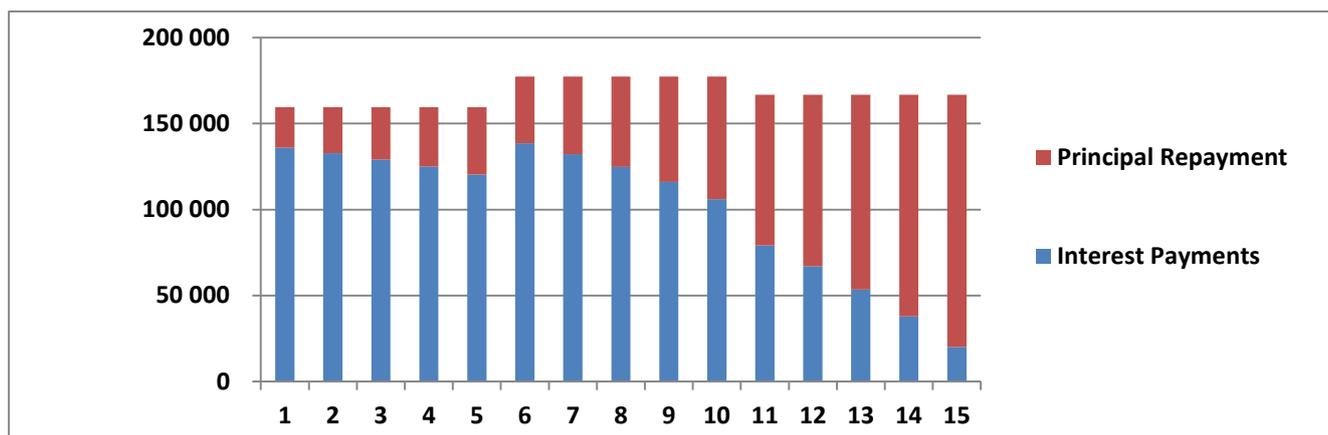
Так, при аннуитетном погашении внутренняя ставка доходности (IRR) составляет – **12,1%**
 Коэффициент РТИ составляет – **65,7%**

2. Метод «кручения» (Fixed-to Term Mortgage, 5 yr, Roll-Over) Канадская модель

Данная модель подразумевает изменение процентной ставки в течении 15 лет не менее 3-5 раз, т.е. раз в 3-5 лет, в зависимости от изменения конъюнктуры рынка.

Рассмотрим пример

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	13 295 - 14 789	1 518 791	2 518 791



Внутренняя ставка доходности (IRR) по данному методу составляет – **17,42%**

Коэффициент РТИ составляет – **79%**

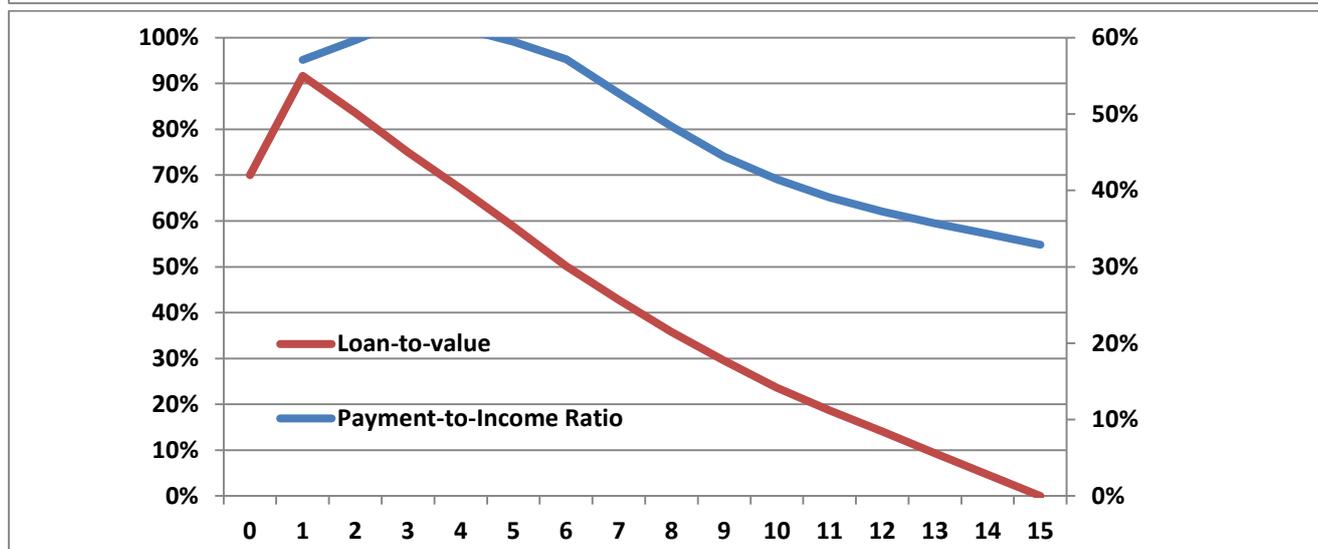
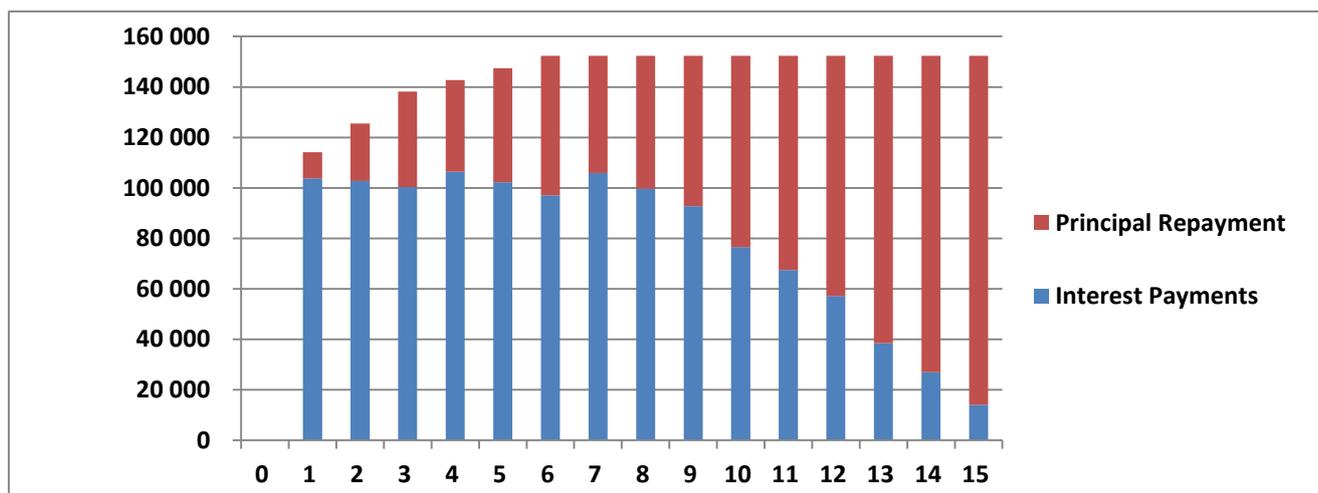
Вывод: Данный метод привлекателен в плане получения гарантированного дохода путем хеджирования рисков в связи с изменениями на рынке, но сумма ежемесячных платежей и общая сумма начисленных процентов делает продукт недоступным для большинства категорий граждан.

3. Метод отложенного платежа (Graduated Payment Mortgage)

Данная модель предполагает уменьшение ежемесячных платежей посредством применения негативной амортизации, т.е. часть суммы ежемесячных платежей включаются в основную сумму (тело кредита).

Рассмотрим пример:

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая выплаты за весь срок	сумма за весь срок
1 000 000	10%	8794 - 11 738	1 026 177	2 026 177	



Внутренняя ставка доходности (IRR) по данному методу составляет – **11,78%**

Коэффициент РТИ составляет – **52,7%**

Вывод: Данный метод наиболее привлекателен в плане обеспечения доступности ипотечных кредитов для граждан с невысоким уровнем дохода, поскольку на начальном сроке погашения кредита ежемесячная сумма по сравнению с аннуитетным методом ниже.

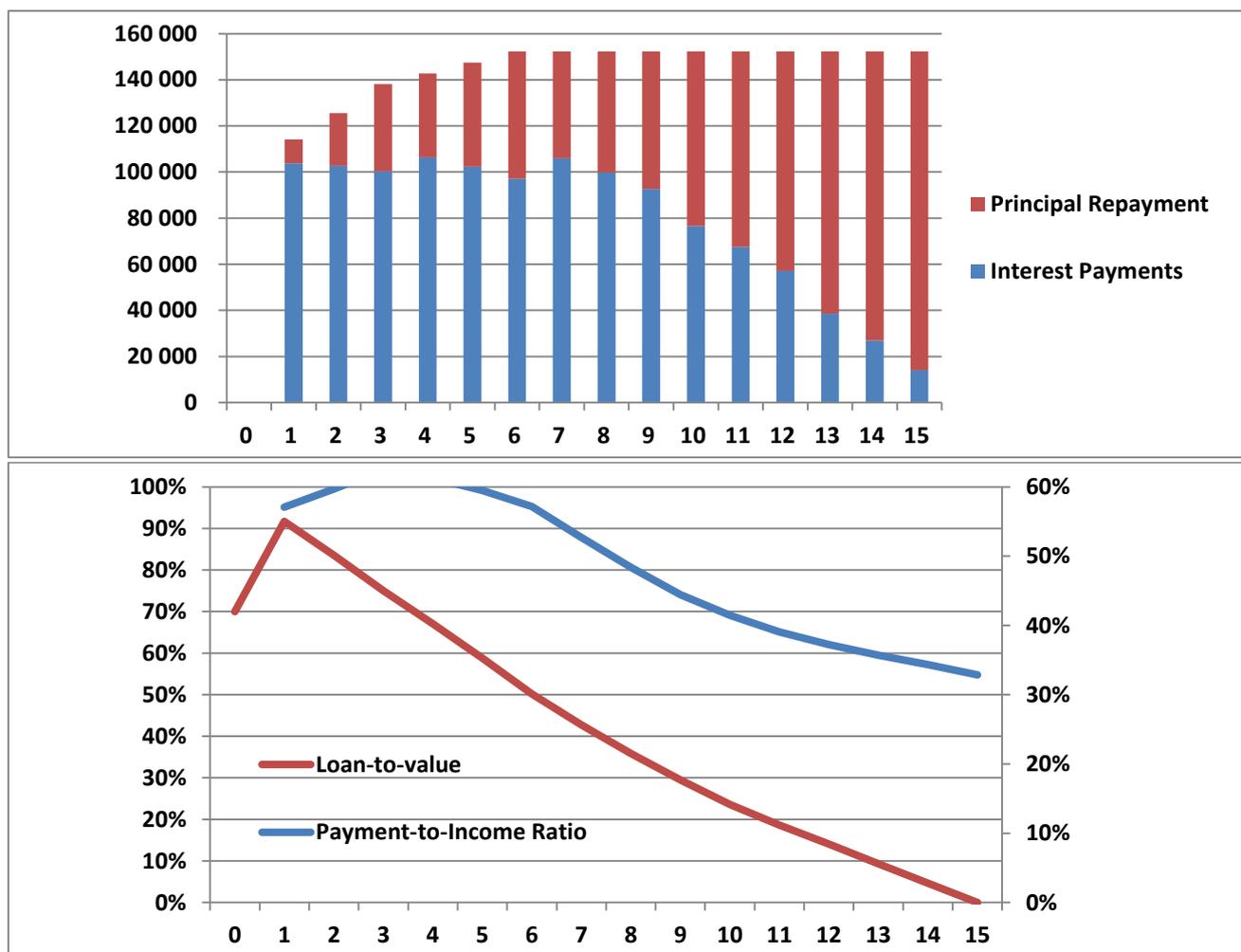
При этом уровень IRR составляет 11,78% против 12,1% в сравнении с аннуитетным методом.

4. Метод отложенного платежа (GPM) с применением метода «Roll Over»

Данный метод подразумевает одновременное применение метода отложенного платежа и изменения процентной ставки в зависимости от конъюнктуры рынка.

Рассмотрим пример:

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	9512 - 12 697	1 191 749	2 191 749



Внутренняя ставка доходности (IRR) по данному методу составляет – **13,4%**

Коэффициент РТИ составляет – **57,08%**

Вывод: При применении данного метода уровень IRR составляет 13,4%, что выше чем при аннуитетном методе и простом методе отложенных платежей.

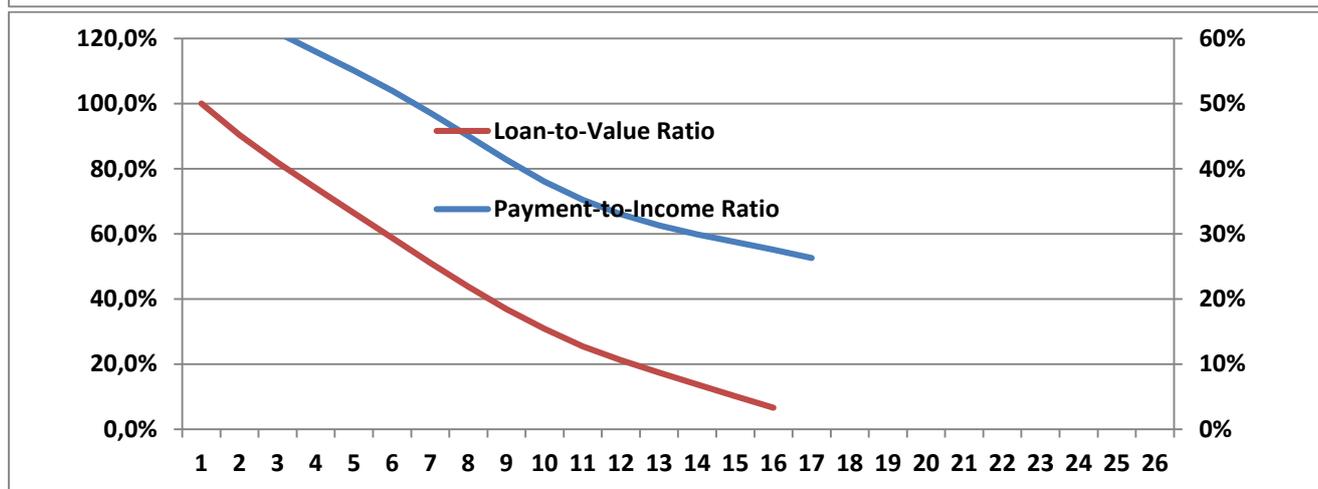
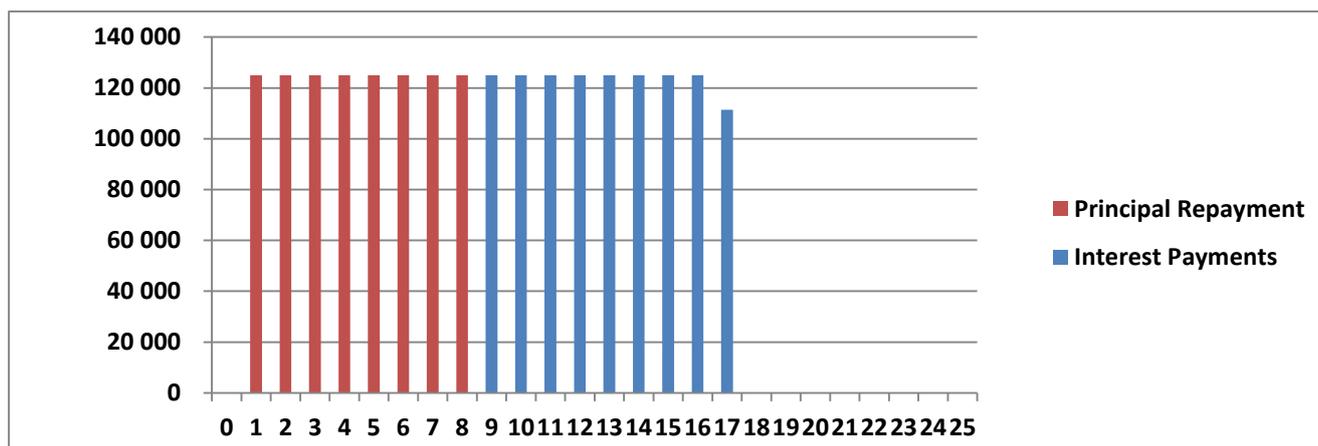
При этом сумма ежемесячных взносов ниже, чем при аннуитетном методе погашения, что позволяет обеспечить доступность ипотечных кредитов и учесть изменения в конъюнктуре рынка путем изменения процентной ставки.

5. Ливанский метод (Немецкая модель социальной ипотеки)

Данный метод погашения основан на разделении сроков погашения по основной сумме и начисленным процентам, т.е. первоначально погашается основная сумма после чего начисленные проценты по нему.

Рассмотрим пример:

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	10416	1 125 000	2 125 000



Внутренняя ставка доходности (**IRR**) по данному методу составляет – **4,52%**

Коэффициент РТИ составляет – **62,5%**

Данный метод невозможен к реализации в условиях Кыргызской Республики, поскольку выплата начисленных процентов предполагается после выплаты основной суммы, что является неприемлемым для коммерческих банков.

Рассмотрение, выдача и последующий мониторинг кредита сопряжен с определенными операционными расходами, которые при таком методе начисления в период длительного погашения основной суммы будут возложены на коммерческие банки.

Кроме этого, ввиду того, что весь риск по возврату кредитов ложится на банк-партнер ГИК, в случаях передачи проблемных кредитов в период погашения основной суммы в судебное производство возникает риск неполучения соответствующих процентных доходов.

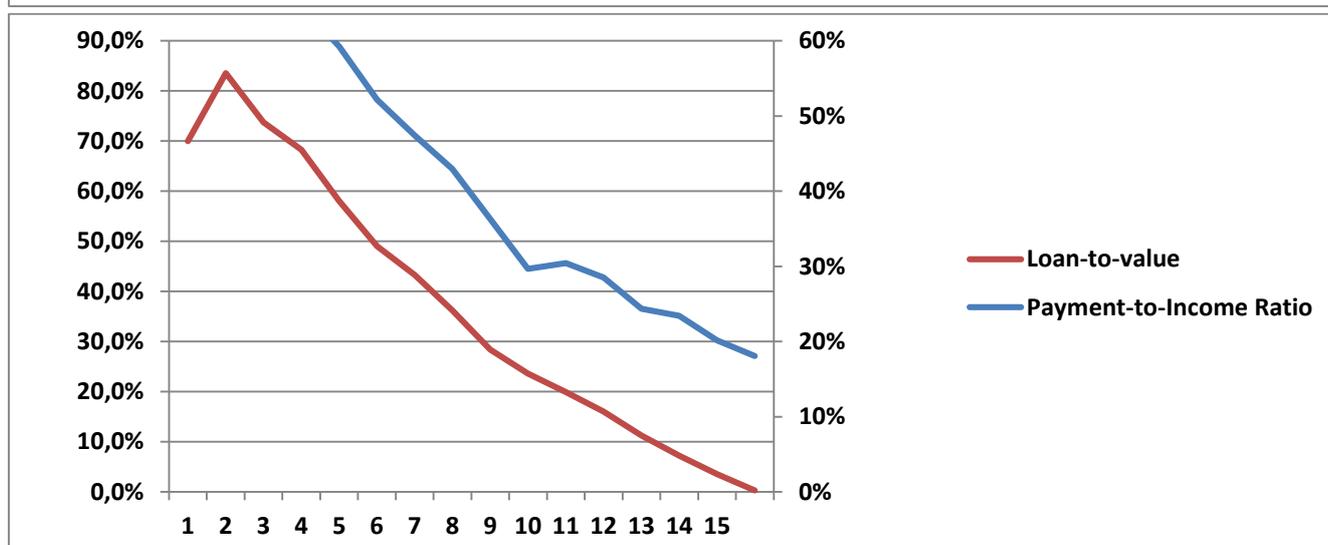
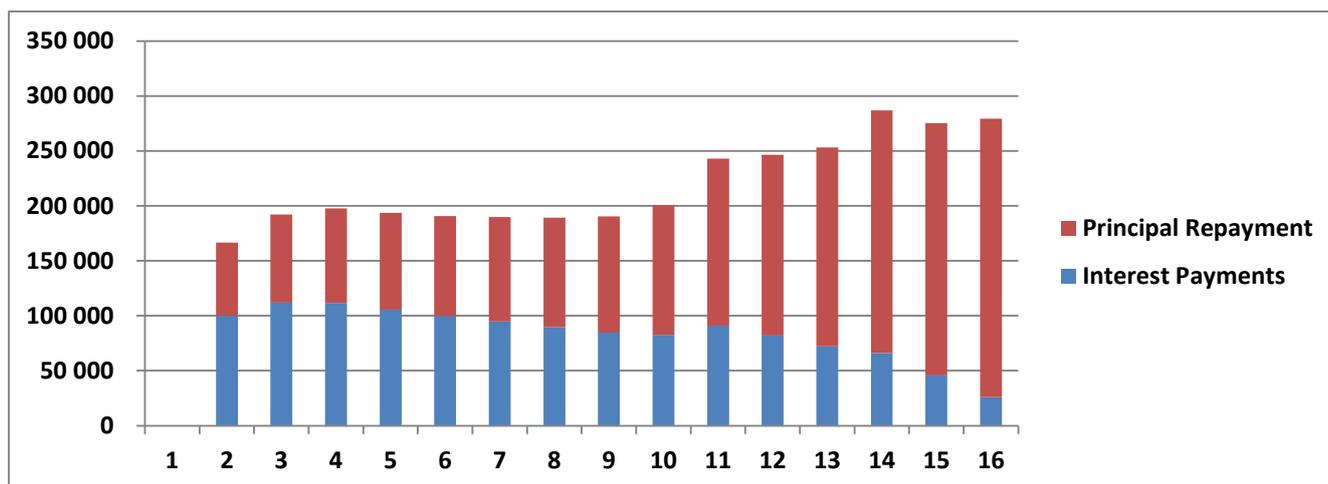
Также, уровень коэффициента IRR предельно низкий – 4,52%.

6. Метод ипотечного кредитования в зависимости от цен (**Price-Level-Adjusted Mortgage (PLAM)**)

Данный метод предполагает расчет платежей по ипотечному кредитованию в зависимости от прогнозных показателей уровня инфляции и доходов.

Рассмотрим пример:

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	13 889 - 23 269	1 264 704	3 294 714



Внутренняя ставка доходности (**IRR**) по данному методу составляет – **9,21%**

Коэффициент РТИ составляет – **71,2%**

Таким образом, данный метод предполагает условие, при котором сумма основного долга корректируется с учетом показателей прогнозного уровня инфляции и уровня доходов. При сравнении с аннуитетным методом погашения сумма ежемесячного погашения высока и применение данного метода затруднительно для обеспечения доступности ипотечного кредита.

7. Метод лизинга для аренды с последующим выкупом

Данный метод предполагает расчет платежей по арендному жилью двумя направлениями:

1. РТИ smoothing (по данному направлению уровень коэффициента Платеж/Доход – не превышает 40%)

Рассмотрим пример:

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	10 500 - 17 958	1 412 225	2 412 225

Внутренняя ставка доходности (**IRR**) по данному методу составляет – **9,69%**

2. Lebanese, with initial interest (данное направление предполагает учет первоначального взноса)

Рассмотрим пример:

Сумма кредита	Процентная ставка	Сумма ежемесячного платежа	Начисленные проценты	Общая сумма выплаты за весь срок
1 000 000	10%	13 889	1 373 333	2 373 333

Внутренняя ставка доходности (**IRR**) по данному методу составляет – **10,78%**.

Исходя из рассмотренных 6 альтернативных методов начисления и погашения, можно сделать вывод, что помимо аннуитетного графика имеются и другие варианты, которые могли быть интересны для граждан-получателей жилищных кредитов, и в то же время имели экономическую эффективность для финансово-кредитных учреждений. В то же время следует понимать, что нет необходимости использования того или иного метода в массовом порядке. Так к примеру, Ливанскую модель целесообразно использовать только для заемщиков ГИК, имеющих высокий приоритет в связи с уровнем социальной незащищенности или модель PLAM могла бы иметь немалый уровень востребованности в ряде коммерческих банков, которые предоставляют рыночные ипотечные продукты для субъектов предпринимательства. В то же время, несмотря на свою рентабельность, метод отложенных платежей обладает более высокой доступностью для граждан, среди рассмотренных моделей.

Список использованной литературы:

1. Ипотека: Какой вид погашения кредита выбрать? Объясняем простыми словами. [Электронный ресурс] // https://gik.kg/ru/news_detail/ipoteka-kakoj-vid-pogasheniya-kredita-vyibrat-obyasnyаем-prostyimi-slovami (дата обращения: 15.10.2021);
2. Губанов Р.С. Денежные потоки и риски в системе финансового менеджмента предприятий молочной промышленности. – 2014. – № 2. – С. 110–116;
3. Основные условия аренды [Электронный ресурс] // https://gik.kg/ru/product_detail/arenda-zhilya-s-posleduyuschim-vyikupom (дата обращения: 21.10.2021).

References:

1. Mortgage: What type of loan repayment to choose? We explain it in simple words. [Electronic resource] // https://gik.kg/ru/news_detail/ipoteka-kakoj-vid-pogasheniya-kredita-vyibrat-obyasnyаем-prostyimi-slovami (accessed: 10/15/2021);
2. Gubanov R.S. Cash flows and risks in the financial management system of dairy industry enterprises. - 2014. - No. 2. - pp. 110-116;
3. Basic lease conditions [Electronic resource] // https://gik.kg/ru/product_detail/arenda-zhilya-s-posleduyuschim-vyikupom (accessed: 10/21/2021).