

# I. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

## ЭКОНОМИКА

УДК:347.728.3 (575.2)  
DOI 10.35254/bhu/2022.62.3

Dr. Serhat ATMACA,  
KTMU

### GAYRİMENKUL PİYASASINA KIRGIZİSTANDA MORTGAGE KRİZİ ETKİLERİ

#### Özet

Gayrimenkul fiyatlarının düşüşe geçmesi bir anda yüksek risk ve yüksek oranlı faizli kredi adı verilen bu kredi sistemi çökmüş, kredi faizlerini dahi ödeyemeyecek hale gelen dar gelirli ailelerinin iflas etmelerine ve ellerindeki gayrimenkulleri kaybetmeye başlamışlardır. Amerikadaki finansal sistemden kaynaklanarak meydana gelen ve hızlı bir şekilde dünyanın çeşitli yerlerinde ortaya çıkan global bir problem haline gelerek 2008 dünya krizi sonucunda Mortgage (ipotek teminatı) kredisi sorunlarının yanı sıra Amerika Birleşik Devletleri'nde başlayan ve Kırgızistan'ı olumsuz etkileyen dünyadaki ipotek krizi analiz edilmektedir. Kırgız Cumhuriyeti Merkez Bankası, Kırgızistanda ipotek kredisinin uygulanması, oluşturulması ve uygulanabilir yeni bir model oluşturmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** ipotek, ipotek kredisi, ipotek krizi, standart olmayan kredi, gayrimenkul, Kırgızistan ekonomisi, konut kredisi, faiz, kıymetleştirme, gayrimenkul krizi

Serhat ATMAJA,  
КТУ «МАНАС»

### ПОСЛЕДСТВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРИЗИСА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КЫРГЫЗСТАНА

#### Аннотация

Когда цены на недвижимость упали, эта кредитная система, называемая высокорисковыми и высокопроцентными кредитами, рухнула, и их семьи с низким доходом, которые не могли даже платить проценты по кредиту, начали разоряться и терять свою недвижимость. Ипотечные (ипотечные) кредитные проблемы в результате мирового кризиса 2008 года, возникшие в результате финансовой системы США и быстро ставшие глобальной проблемой в различных частях мира, а также ипотечный кризис в мире, которые начались в США и негативно повлияли на Кыргызстан. Центральный банк Кыргызской Республики создал новую модель, применимую к оформлению, созданию и реализации ипотечных кредитов в Кыргызстане.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный кредит, ипотечный кризис, нестандартный кредит, недвижимость, экономика Кыргызстана, жилищный кредит, проценты, секьюритизация, кризис недвижимости.

Serhat ATMACA,  
KTMU

### THE EFFECTS OF THE MORTGAGE CRISIS ON THE REAL ESTATE MARKET IN KYRGYZSTAN

#### Abstract

As real estate prices fell, this credit system, called high-risk and high-interest loans, collapsed, and their families with low income, who could not even pay the loan interests, started to go bankrupt and to lose their real estate. Mortgage (mortgage collateral) credit problems as a result of the 2008 world crisis, which emerged as a result of the financial system in the USA and quickly became a global problem in various parts of the world, as well as the mortgage crisis in the world, which started in the United States and negatively affected Kyrgyzstan, are analyzed. The Central Bank of the Kyrgyz Republic has created a new model that is applicable to the implementation, creation and implementation of mortgage loans in Kyrgyzstan.

**Key words:** mortgage, mortgage loan, mortgage crisis, non-standard loan, real estate, Kyrgyzstan economy, housing loan, interest, securitization, real estate crisis

İpotek teminatı krizine, ipotek şirketlerinin borçlulara mümkün olduğu kadar çok kredi verme ve bunun üzerinden komisyon kazanma arzusuyla kontrolden kısır döngü haline geldi. Girişimcilerin ve yatırımcıların bu ürünlere yönelik derecelendirme kuruluşlarının notlarıyla desteklenmiştir. Krizin meydana gelmesindeki en büyük payı derecelendirme kuruluşları yapmıştır. 2021 yılında yaşanan olaylar, ajansların risk değerlendirmesi için kullandıkları modellerin başarısızlığını kanıtlamıştır. Ajanslar, 2007'de yüzlerce ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracını düşürerek iflaslarını ilan ettiler. Derecelendirme tahsisindeki çıkar çatışması sorununu çözmek zordur: derecelendirmeleri kullanan yatırımcılar değil, yatırım bankaları öder. Derecelendirme kuruluşlarının yatırımcılar nezdinde itibar riskleri dışında neredeyse hiçbir riski yoktur. Bu ajansların dünyadaki kapsamı en büyük dört şirketle sınırlıdır. Gördüğümüz gibi, sorun çok karmaşık. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin gelecekteki yatırımcıları, işlemin ve teminatın yapısını kendi bağımsız analizini yapmalı, kendi modellerini kullanmalıdır.

Amerikan mortgage piyasasındaki kriz eş zamanlı olarak uluslararası sermaye piyasalarında da likidite krizine yol açmış ve Kırgızistan'ı da olumsuz etkilemiştir. Böylece, 2007 yılının son beş ayında yabancı sermayeli bankalar tarafından konut kredisi verilmemiştir. Yerel sermayeli bankalar, nüfusa konut kredisi verilmesini önemli ölçüde azaltmıştır. Aynı zamanda, üzerlerindeki oranlar yükselmeye başladı. Dünya ekonomisi, ABD ekonomisinin "sağığına" çok bağlıdır. Amerika'da özellikle George Soros'un [1] bahsettiği kasvetli bir enflasyonist patlama senaryosu var. Bu senaryoya göre, enflasyon kritik bir noktaya ve buna bağlı Hazine getirilerine ulaştığında dünya doları kullanmayı (veya ABD devlet borcunu satın almayı) bırakacaktır. Bu an gelmezse, ABD pazarının istikrar kazanması yaklaşık bir yıl sürebilir. İstikrarın ilk aşaması neredeyse tamamlandı. Mortgage piyasası çalışmaya devam ediyor. Uzmanlara göre, ülkedeki nüfus artışı nedeniyle ABD'de 2015 yılına kadar iki katına çıkması gerekiyor. İkincil piyasa olmadan, birincil pazar mümkün olmayacaktır.

Menkul kıymetleştirme, varlık ve yükümlülükler arasındaki fark sorununu çözmeye yardımcı olduğu için işlev görür. Yeni risk fiyat seviyelerinin piyasa tarafından belirlenmesi ve likiditenin geri dönmesi de zaman almaktadır. Kırgızistan'da henüz mortgage piyasası henüz emekleme döneminde olduğu için krize yol açan hataları tekrarlamaktan kaçınmak mümkün oldu. Kırgızistandaki borçluların kalitesi, ABD'deki birincil borçlular segmentine tekabül etmektedir. Kırgızistan'da sunulan ipotek ürünlerinin sayısı azdır. Piyasa oldukça standartlaştırılmıştır. Amerika'da sunulan yaklaşık 700 farklı ipotek ürünü vardı; Mortgagelarımızın %95'i, kredi tutarının %10 ila %40'ı peşinat şartıyla 5 ila 15 yıl arasında sabit faizli kredilerdir. Kırgızistan'da verilen kredilerin hacmini artırmak gerekli değildir, borçlunun risklerini, özellikle teminat fiyatındaki düşüş riskini gerçekçi bir şekilde değerlendirmek gerekir. Gayrimenkul fiyatları süresiz olarak büyüyemez. ABD ipotek krizi, küresel düzenleyicilere ve ipotek piyasası katılımcılarına bir uyarı ve tekrar etmekten kaçınmamız gereken hataların açık bir göstergesi olarak görülmelidir. ABD'deki ipotek krizi, ipotek kredisi piyasasının bölümlerinden birinde standart dışı kredilendirme bölümü meydana gelen olaylarla bağlantılıdır. Subprime (Kredi geçmişi iyi olmayan kişilerin daha yüksek faizle kredi alabildikleri piyasalardır) piyasa kredisi genellikle standart ipotek elde edemeyen borçlulara

ipotek verme sürecidir. Standart kredi, özel amaçlı, peşinat ödemesi ve gelirinizin teyidi ile mülk tarafından güvence altına alınan klasik geri ödemeli kredidir. Kural olarak, standart dışı borçlular (subprime borçlular) kredi riskine sahiptir. Yani krediyi ödememe riskleri daha yüksektir. Bu borçluların yakın geçmişte temerrüde düşmüş kredileri vardı, bu borçlularla ilgili olarak mahkeme kararları verilmiş veya rehinli mülkün hacizine ilişkin prosedür uygulanmış, iflas işlemlerine tabi tutulmuşlardır. Standart olmayan borçluların yüksek temerrüt olasılığı, kredi bürolarının düşük notları ile karakterize edilir, genellikle bu tür borçlular gelirlerini kanıtlayamazlar. Standart altı krediler, zayıf veya şüpheli kredi geçmişi nedeniyle geleneksel, daha muhafazakar kriterleri karşılamayan borçlulara verildiğinden, borç veren için daha risklidir. 2006'da standart olmayan krediler, verilen toplam kredi hacminin %20'sini oluştururken, 2002'de sadece %6'sını oluşturuyordu. ABD'deki standart dışı krediler arasında en yaygın olanı, her yıl üçüncü yıldan başlayarak ayarlanan değişken faizli kredilerdir. Standart olmayan piyasada faaliyet gösteren çoğu borç veren, daha sonra yatırımcılara kredi satarak, pratikte kendi fonu olmayan, ancak kısa vadeli banka kredileri çeken borç verme işlemi gerçekleştirir.

Mortgage krizinin kronolojisi Ekim 2005'te, standart dışı borç verenler için ortalama borçlanma maliyeti, ABD ekonomisi üzerindeki enflasyonist baskının bir sonucu olarak 40 günde 2,25 puan arttı. Standart altı kredilerdeki faiz oranları yükselmeye başladı, bu da durgun bir konut piyasasında temerrütlerin artmasına ve bunun sonucunda yatırımcılar için kayıpların artmasına ve kredi talebinde azalmaya yol açtı. Sonuç olarak, Ocak 2006 gibi erken bir tarihte, daha önce standart dışı kredilendirme faaliyetinde bulunan bazı şirketler, kredilerdeki temerrütlerin neden olduğu zararlar ve bu tür kredilerin satın alınmasına yönelik yatırımcı talepleri nedeniyle kapanma ve/veya iflas ilan etti. Bu kriz dalgası Amerika Birleşik Devletleri sınırlarını aşmış ve diğer ülkelerin ekonomilerini de etkilemiştir. Böylece, Eylül 2007'de, 200 milyar dolarlık varlığa sahip bir Avustralya hedge fonu iflas ilan etti. Birleşik Krallık'ın ikinci büyük bankası Royal Bank of Scotland, ABD'de mortgage bonolarına olan talepteki keskin düşüş nedeniyle, ABD pazarında bu ürünlerle çalışan ABD bölümünün sayısını azalttı.

#### Krizin Nedenleri

1. Konut piyasasında "balon patlaması". 2001–2005'te Ülkenin birçok bölgesinde, kredi faiz oranlarının düşük olması, borç verenlerin borçluların ödeme gücünü değerlendirmeye yönelik "yumuşak" bir yaklaşım ve hane halkının bir ev sahibi olma eğiliminin yüksek olması nedeniyle emlak fiyatları hızla yükseldi. Bu dönemde ev inşaat hacmi (1990–1995'e kıyasla) iki katına çıktı, Amerikalılar mevcut konutların güvenliğine karşı 750 milyar dolar (2005'te) kredi aldı, bunların 2/3'ünü kişisel tüketim, onarım ve geri ödeme için harcadı. kredi kartı borçları. 2005 yılının ikinci yarısında konut fiyatları piyasada düşmeye başladı ve nesnelere teşhiri arttı. Piyasadaki konut arzının artması, yeni kredi verme koşullarının sıkışması ve artan faiz oranları konut fiyatlarının daha da düşmesine neden oluyor.

2. İpotek işinin azalan karlılığı ve ipotek işlemlerinin artan riskleri. 2005'in sonunda, borç verenlerin stratejilerinde beklenmedik ve incelikli bir değişiklik oldu: borç verenler fiyat rekabetinden (düşük faiz oranları) kredi açısından

rekabete (kredi standartlarının basitleştirilmesi) geçtiler. 2005 yılında standart dışı kredi piyasasında faaliyet gösteren kredi kuruluşları faiz oranlarını düşürerek birbirleriyle rekabet etmişlerdir. Bu savaş, düşük kredi oranları, standart krediler de alabilen iyi krediye sahip insanları cezbediği için, kredi portföylerinin kalitesinde bir artışa neden oldu. Ancak sorun, bu tür kredilerin yeterli getiri sağlamamasıydı (2005 yılı sonunda, kredi faiz oranı ile borçlanma maliyeti arasındaki fark, 2003'te altı puana kıyasla üç puana düşmüştü). Artan rekabet aynı zamanda düşük riskli 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ile daha riskli 30 yıllık ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin getirileri arasındaki farkı yüzde 1,5-1,7 puana indirdi. Bu, ipotek menkul kıymetlerinin risklerinin hafife alındığı anlamına gelir.

3. Alacaklılardan kayıpları karşılamak için öz kaynak eksikliği. Geleneksel bankaların aksine, standart dışı kredi piyasasında faaliyet gösteren borç verenler genellikle mevduat fonlarını kredi vermek için kullanma olanağına sahip değildir. Bunun yerine, borç verenler bir banka kredi limiti kullanır. Bununla birlikte, tüm krediler, borç veren tarafından, kredinin ödemelerinde gecikme olması durumunda, orijinal borç verene geri verme hakkına sahip olan yatırımcıya satılır. Vadesi geçmiş kredilerin geri alımı, kredi limitinin fonlarından gerçekleştirilir. Vadesi geçmiş kredi, borç verenin bilançosundayken, kredi limitini kullanmak için faiz tahakkuk ettirilir, bu nedenle borç veren, vadesi geçmiş krediyi geri alarak zararlarını düzeltmek zorunda kalır ve üzerindeki haciz prosedürünün sonuna kadar beklemez. rehinli mal. Durgun bir piyasada, bu borç verme segmentinin çekiciliği ortadan kalkmıştır, bu nedenle borç verenler kredi limitleri elde etmekte zorlanırlar ve faaliyetlerden elde edilen cari kâr, artan temerrüt ve geç ödemeler seviyesinden kaynaklanan kayıpları karşılamak için yetersizdir. 4. Hanenin kredibilitesi sorununun alevlenmesi. 2007 yılında, bazı uzmanlara göre, 2006 yılına kadar ucuz ve giderek daha uygun fiyatlı krediler ve konut dahil tüm varlıkların fiyatlarında sürekli bir artış ile desteklenen Amerika Birleşik Devletleri'nde tüketici harcamalarının büyümesinde bir yavaşlama oldu. [2]

2006'dan bu yana, tüketici için iki olumlu faktör fiilen ortadan kalktı: paranın değeri arttı ve konut fiyatları düşmeye başladı, borç ve finansal yükümlülükler ortadan kalkmadı. Hanehalkının kullanılmış gelirlerinde ipotek ve tüketici kredisi hizmetlerinin doğrudan maliyeti seviyesi, tüm zamanların en yüksek seviyesi olan %14,5'e yükseldi ve kira ödeme yükümlülükleri, sigorta ve konut ve araç kiralama vergileri dikkate alındığında, bu ödemeler %20 'ye yaklaştı. ABD Konut Politikası Merkezi'ne göre, ABD'de gelirlerinin yarısından fazlasını konut için harcayan hanelerin oranı 1997'den 2005'e %88 arttı (2,4 milyondan 4,5 milyona) 2. Küreselleşme krizinin nedenleri? Yukarıda tartışılan standart olmayan borç verenlerin faaliyetlerinin özelliklerinin bir analizi, onlar tarafından verilen neredeyse tüm kredilerin, rolü yalnızca Amerikan bankaları ve diğer kuruluşlar değil, aynı zamanda uluslararası yatırımcılar olan yatırımcılara satıldığını göstermiştir. Birincil borç verenlerin başarısızlığına yol açan takipteki alacaklardaki artış, temerrüde düşen tüm kredileri artık asıl borç verenlerine devredemedikleri ve beklenen zararları beyan etmek zorunda kaldıkları için, onların desteklediği kredi ve menkul kıymetlerin alıcılarına da yansdı. Son kriz, yatırımcıların kredi riski primini belirlemede kullandıkları yaklaşımların yeniden değerlendirilmesine yol açmıştır. Krizin sonucu

olarak, yatırımcıların nakit ve devlet tahvili gibi en az riskli yatırımları tercih etmeye başlaması, birçok şirket için likidite sorunlarına neden olan refinansman sektörünün tamamında güven kaybı oldu. Krizin sonuçları Halihazırda standart dışı kredi piyasasında faaliyet gösteren 25'ten fazla kredi kuruluşu faaliyetlerini durdurmuş ve iflas durumundadır. Kalan standart dışı borç verenlerin çoğu, daha düşük beklenen kazançlar ve net zarar potansiyeli bildirdi. [4] Yatırım bankaları ve diğer finans kurumları, yani dünyanın en büyük bankalarının hedge fonları ve yatırım fonları, Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkan krizden ciddi şekilde etkilendi: varlıklarının piyasa değeri (subprime ipotek kredileri ile teminat altına alınan ipotek destekli menkul kıymetler) düştü. keskin bir şekilde ve birçok durumda basitçe belirlenememiştir. Amerika'nın en büyük ipotek kredisi risk sigortası şirketi olan Mortgage Guaranty Insurance Corporation, bir milyar dolarlık zarar ve beklemedeki başka bir şirketi satın almak için 4,9 milyar dolarlık bir anlaşma açıkladı.

Standart dışı krediler piyasasında faaliyet gösteren en büyük mortgage kredisi kuruluşu Countrywide Financial iflasını açıkladı. Kriz Avustralya ekonomisini de etkiledi: Bir ipotek kredisi şirketi, menkul kıymetlerine talep olmaması nedeniyle kısa vadeli finansman sağlayamadığını açıkladı. Ancak genel olarak uzmanlara göre Avrupa ve diğer ülke ekonomileri ABD ekonomisinde meydana gelen şoklardan yeterince izole edilmiş durumda. 2007'nin ortalarında, önde gelen ABD perakendecileri, 2007'nin ikinci çeyreği kazançlarında bir düşüş açıkladılar ve yıl için gelirlerinde daha fazla düşüş öngördüler. Ancak S&P uzmanlarına göre konut ve mortgage krizlerinin neden olduğu tüketimde önemli bir düşüş yaşanmadı. 2007 yılı ortalarında satışları azalan tek mal kategorisi mobilya ve inşaat malzemeleri olmuştur. ABD Çalışma Bakanlığı'na göre, Ağustos ayında ülkede istihdam dört yıldır ilk kez düştü.

Çoğu iş inşaat, sanayi, ulaşım ve devlet kurumlarında kaybedildi. Devletin krizin sonuçlarının üstesinden gelmedeki rolü Amerika Birleşik Devletleri, Avrupa, Japonya, Avustralya ve Kanada merkez bankaları, finansal piyasadaki likidite krizini aşmak ve ulusal para birimlerinin döviz kurunu istikrara kavuşturmak için daha fazla harcama yaparak ortak adımlar attılar. Buna Ağustos 2007'de 400 milyar dolardan fazla. Krizin başlangıcında, ABD mali düzenleyicileri, ipotek piyasasında sektörün sorunlarını not aldı ve standart hale getirmek için yüksek faizli piyasada faaliyet gösteren ipotek kredisi verenlere ve brokerlere bir dizi tavsiye yayınladı. faaliyetleri üzerinde kontrol ve borçluların haklarını korumak. ABD ekonomisinde olası bir durgunluk ve Eylül ortasındaki mortgage krizinin sonuçlarıyla mücadele etmek için ABD Merkez Bankası, iskonto oranını 0,5 puan azaltarak %4,75'e indirdi. Uzmanlar, faiz oranındaki düşüşün ve bunun sonucunda daha ucuz borçlanmanın dünya piyasalarındaki likiditenin büyümesine katkıda bulunacağını tahmin ediyor. Likidite krizi ve mevduat sahiplerinin İngiliz ipotek bankası Northern Rock'tan kaçışı ile bağlantılı olarak, neredeyse 30 yıldır bankalara finansal destek sağlamayan İngiltere Bankası, kalan banka müşterilerinin mevduatlarının korunması için garantiler verdi (33 bin Sterline kadar) ve diğer bankalara 8,8 milyar lira tutarında acil kredi verdi. [5] Yetkililere göre bu önlemler piyasadaki likidite seviyesini korumalı ve vatandaşların bankacılık sistemine olan güvenini güçlendirmelidir. Durumdaki gelişmelere ilişkin tahminler Kredi için teminat olarak verilen mülkün haciz ve satış işlemlerinin tamamlanmasıyla birkaç ay içinde şirketlerin

kesin zararları belirlenecek. Durgun bir konut piyasasında, satış süresi artıyor ve bu nedenle toplam kayıp miktarına ilişkin belirsizlik devam ediyor. S&P uzmanlarına göre, ipotek kredilerindeki fiili kayıplar, temerrüt oranının %11-14 olarak öngörülmesine rağmen, tarihsel maksimumum (2000) iki katı kadar yüksek bir seviyede kalacaktır. Finansal krizin sonuçları ne olursa olsun, standart dışı kredi segmenti var olmaya devam edecek, çünkü borçlulardan bu tür kredilere olan talep devam edecek.

#### Kırgızistan'ın Çıkarması Gerekenler

Kırgızistan'daki ipotek kredisi piyasası, hem verilen kredilerin hacmi hem de ev satın alma işlemlerinde borç finansmanının ne ölçüde kullanıldığı açısından çok daha gelişmiş ABD pazarından çok farklıdır. Mortgage kredisi esas olarak evrensel ticari bankalar tarafından yürütülürken, ülkede uzmanlaşmış ipotek bankaları ve ipotek şirketlerinin benzerleri bulunmamaktadır. Buna göre, ilk pilot kredi refinansman işlemleri sadece geçen yılın sonunda gerçekleştirildiğinden, kredi finansmanı kaynakları esas olarak banka mevduatlarıdır ve kredi refinansmanı fonları değildir. Ayrıca Kırgızistan'da verilen kredilerin çoğu sabit faizli kredilerdir. Kırgızistan'daki konut piyasasında fiyatlar, Rusya, Türkiye, Birleşik Arap Emirlikleri ve Kazakistan'da çalışan göçmenlerden sermayenin infüzyonu nedeniyle aktif bir düşüş aşamasına geçmedi. Mortgage, Kırgızistan'da toplu bir ürün değildir.

Bu öncelikle finansal bir hizmet olup, 2010 yılına kadar Konut İnşaat Programı'nın geliştirilmesiyle bağlantılı olarak gücü yetenler tarafından satın alınmaktadır. 1 milyon metrekareden fazla konutun anahtar teslimi olarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Kentin güney kesiminde 750 hektar arazi tahsis edildi. Burada iş merkezleri ve sosyal tesisleri olan birkaç mikro bölge inşa edilecek. Konutların yüzde otuzu, 10-15 yıl vadeli, yıllık %10-12 oranında taksitli ipotek kredisi ile sağlanacak. Bugün cumhuriyette ipotek kredisi GSYİH'nin sadece %2'sini oluştururken, gelişmiş ülkelerde bu rakam GSYİH'nin %40-50'sine ulaşmaktadır.

Faiz oranları çok yüksek olduğu için Kırgızistanlıların %70'i ipotek kredisi ödeyemiyor. 10-15 yıllık ipotek için yıllık %18, bu süre zarfında daire üç kez ödeme yapıyor. [3] Vatandaşlar için ipotek mevcudiyetini artırmanın herhangi bir yolu var mı, bankalar bu konuda ne yapabilir ve devlet ne yapabilir? Bankaların bunun için bir şey yapmasına gerek yok - aksi takdirde bir süre sonra Amerika Birleşik Devletleri'nde patlak verene benzer bir kriz yaşama riskiyle karşı karşıyadır.

Vatandaşların gelirinde bir artışı teşvik etmeli ve diğer yandan bankaların ipotek portföylerini yeniden finanse etmeleri için bir sistem inşa etmelidir.

Sonuç olarak, bankaların ipotek portföylerine hizmet verme maliyetleri düşecek ve bu da nihai borçlu için bir ipotek kredisinin maliyetinde bir miktar düşüşe yol açabilecektir.

Kırgızistan, ipotek kredisi konusunda yeterli deneyime sahip değildir. Öncelikle tapu veya taşınmaz malik haklarını düzenleyen yasalardaki çelişkilerden kurtulmak, kaldırmak, ipotekli kredi veren ticari bankalarla net bir ilişkiler sistemi kurmak gerekiyor.

Kırgız Cumhuriyeti'nde Mortgage Kredisinin Oluşturulması ve Uygulanması için Model (Kırgız Cumhuriyeti Ulusal Bankası'nın önerileri)

1. Konut kredisi sistemi. Sosyal yönelimli bir piyasa ekonomisi koşullarında, bilindiği gibi konut sağlama sorunu iki ana yolla çözülür: 1) bağımsız olarak konut satın alamayanlar için hedeflenen destek yoluyla,

2. Modern bir piyasa mekanizmasının oluşturulması yoluyla, ülke nüfusunun önemli bir bölümünün, alınan geliri ve finans sektörünün fırsatlarını göz önünde bulundurarak, konut satın almak ve geliştirmek için ekonomik ve etkili bir yola sahip olması.

Birinci yönün uygulanması, bütçe fonlarının en verimli kullanımının seçimine dayanan devlet makamlarının faaliyet konusudur. Aynı zamanda, diğer ülkelerin bu konudaki olumlu deneyimlerinden yararlanılarak önerilen ipotek planı çerçevesinde sosyal destek de sağlanabilir.

İkinci yönün uygulanması, ipotek kredisine dayalı kalıcı piyasa ve ileriye dönük konut finansmanı mekanizmalarının getirilmesini gerektirir. Kırgız Cumhuriyeti Ulusal Bankası, mevcut ticari bankaların potansiyelinin kullanılmasını sağlayan bir ipotek kredisi modeli ve çarpan etkisi nedeniyle ipotek kredisine yapılan ilk yatırımın katlanmasına izin veren yeni bir finansal aracın sunulmasını önermektedir.

Önerilen modelin avantajı, konut ve konut inşaatının sürekli bir yeniden finansman döngüsünü sağlayan kendi kendini finanse etme yeteneğidir, modelin kilit unsuru, ikincil menkul kıymetler piyasasının operatörü olan Mortgage Şirketi'dir. Önerilen ipotek kredisi modelinin temel olarak önemli bir özelliği, ipotek kredilerinin ticari bankalar tarafından Mortgage Şirketi tarafından belirlenen standartlara uygun olarak verilmesi gerektiğidir. Aynı zamanda, başlangıç döneminde devlet şirketi statüsüne sahip olan Mortgage Şirketi, sosyal olarak kabul edilebilir düzeyde ve piyasanın altında faiz oranlarında kredilendirme standartları oluşturabilecek ve bu da potansiyelin daha fazla kapsanmasını sağlayacaktır.

Ön hesaplamalara göre, ipotek kredisi standartları şöyle olabilir:

Gelecekte olası bir düşüşle (kredi büyüdükçe ve enflasyon düştükçe) yıllık %12-14 seviyesinde faiz oranı; teminat oranı veya ipotek kredisi miktarı - satın alınan konutun maliyetinin %80'i; kredi vadesi 15 yıldır. Aynı zamanda, Devletin Devlet İpotek Şirketi'nin yetkili sermayesinin oluşumuna katılımı, önerilen ipotek kredisi modelini piyasa yeniden finansman mekanizmasını (kendi kendini finanse etme) kullanarak bir sosyal ipotek olarak düşünmemize izin verir.

Önerilen ipotek kredisi modeli, geri ödemesinde sorun olması durumunda ticari bir bankanın kredi kullanma yükümlülüğü nedeniyle Devlet İpotek Şirketi'nin risksiz çalışmasını sağlamayı mümkün kılmaktadır. Böyle bir kredinin daha fazla geri ödemesi banka tarafından sağlanır. Bu modelin uzmanlaşmış bir ipotek bankasının oluşturulmasını gerektirmediği, ancak mevcut tüm ticari bankaları ipotek kredisi sürecine dahil ettiği ve onlara kredi portföylerini çeşitlendirme fırsatı verdiği belirtilmelidir. Ayrıca, yeni bir bankanın oluşturulması, yerli yatırımcılar için sorunlu görünen en az 300 milyon som kayıtlı sermayeye yatırım yapılmasını gerektirirken, önerilen ipotek modelinde ipotek kredisi ile ilgili tüm risklerin tek bir banka tarafından üstlenilmesi gerekiyor. , tüm üyeleri arasında dağıtılan riskler. Tüm ülkeyi ipotek kredisi ile kapsamak için bir ipotek bankası, ek yatırım gerektiren bir şube ağı oluşturmalıdır. Önemli bir durum, mevcut ticari bankaların ipotek kredisi konusunda zaten bir miktar deneyime sahip olmalarıdır. Önerilen kendi kendini finanse eden ipotek kredisi modelini «başlatmak» için, aşağıdaki ana önlemler gereklidir: 3/4 hisseleri daha sonra özel yatırımcılara satılacak olan Devlet İpotek Şirketi'nin kurulması, Devlet İpotek Şirketi'nin sermayesine ilk yatırım; 3/4 "İpotek Menkul Kıymetleri

Наккында” канунун kabulü, ipotek ilişkilerini düzenlemek için mevcut mevzuatta değışiklik ve eklemelerin yapılması ve Devlet İpotek Menkul Kıymetler GMC’sinin koşulsuz likiditesinin verilmesi, dolaşımı ve durumunu düzenleyen düzenlemelerin geliştirilmesi. Bu nedenle, çarpan etkisinin “lansmanı” yoluyla kapsamlı bir kendi kendini finanse eden ipotek kredisi modelinin tanıtılması, Kırgızistan’da sermaye piyasasının, ticari bankaların, kurumsal yatırımcıların, konut piyasasının ve altyapısının daha da geliştirilmesi için bir itici güç olacaktır.

#### **Kaynaklar**

1. Kazakov A. Amerikan yüksek faizli kredi krizi ve bunun Rusya piyasasına etkisi // Menkul kıymetler piyasası. - 2008. - Sayı 4 (357)
2. 2 age 3 www.nbkr.kg
3. Mortgage kredisi sorunları // İş ortamı. - 2008. - 12 Mart.
4. Kosareva N. ABD’deki Mortgage Krizi: Sebepler ve Dersler // Menkul Kıymetler Piyasası. - 2008. - No. 3 (354).
5. 2 Kosareva N. Kararnamesi. op.

УДК:364.662(575.2)  
DOI 10.35254/bhu/2022.62.7

Укуева А. А.,  
Шаимбетова Ж. К.,  
К. Карасаев атындагы БМУ

## **КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДАГЫ ЖАКЫРЧЫЛЫКТЫН РЕГИОНАЛДЫК ӨЗГӨЧӨЛҮКТӨРҮ**

### **Кыскача мазмуну**

Макалада аймактагы калктын жакырчылык деңгээлине баа берилген, аймактардын ортосундагы жана региондордун ичиндеги жакырчылыктын деңгээлиндеги айырмачылыктар каралат, социалдык-экономикалык теңсиздикти өлчөөдөгү ар кандай ыкмалар талданат.

Жакырчылыктын масштабы жана тереңдиги боюнча өлкөнүн региондорунун мүнөздөмөлөрү берилген, аларды өнүктүрүүнүн негизги себептери жана көйгөйлөрү көрсөтүлгөн. Өзгөчө көңүл жакырчылык боюнча эң көйгөйлүү аймактардын социалдык-экономикалык абалына жана өнүгүү келечегине бурулду.

Азыркы учурда калктын жакырчылыгы жана ашкере социалдык теңсиздиги кооптуу факторлор жана коомдук стабилдүүлүккө реалдуу коркунуч болуп саналат, бул изилдөөнүн темасынын актуалдуулугун жаратууда. Кыргызстанда жакырчылык көйгөйлөрүн чечүү приоритеттүү милдеттердин бири болуп саналат. Социалдык коргоо боюнча мамлекеттик саясат майып жарандарга, калктын социалдык аялуу катмарына материалдык колдоо көрсөтүүгө багытталган. [8]

Макала расмий статистиканын негизинде түзүлүп, Кыргызстандагы жакырчылыктын учурдагы абалын талдоодо жакырчылыктын региондук дифференциациясын көрсөтүү негизги милдет болуп саналат.

**Түйүндүү сөздөр:** аймактык жакырчылык, жакырчылыктын оордугу, аймак, жакырчылык, жашоо деңгээли, экономикалык өсүш, калктын кирешелери, иштеген жакырлар, өтө жакырчылыктын деңгээли, региондук дифференциация.

Укуева А. А.,  
Шаимбетова Ж. К.,  
БГУ имени К. Карасаева

## **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ БЕДНОСТИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

### **Аннотация**

В статье представлена оценка уровня бедности населения в регионе, рассмотрены различия в уровне бедности, как между регионами, так и внутри регионов, проанализированы различные подходы измерения социально-экономического неравенства.

Представлена характеристика регионов страны по масштабам и глубине остроты бедности, обозначены основные причины и проблемы их развития. Особое внимание уделялось социально-экономическому положению и перспективам развития самых проблемных в плане бедности территорий. В настоящее время бедность и избыточное социальное неравенство населения представляют собой опасные факторы и реальную угрозу социальной стабильности, обуславли-