

ЭКОНОМИКА ECONOMY ЭКОНОМИКА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОГРАММ КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ИПОТЕЧНОГО

Кристина
ЛИ* студентка Каспийскийского общественного университета,
г.Алматы., Казахстан, lee_kristina_felixsovna@mail.ru

Дата поступления рукописи в редакцию: 14/12/2023

DOI: 10.52123/1994-2370-2023-1151

УДК 332.72

МРНТИ 06.73.55

Аннотация. Данная статья предоставляет всесторонний обзор ипотечного кредитования в Казахстане, сосредотачиваясь на обзоре основных аспектов и значении государственных программ. Введение анализирует структуру ипотечного кредитования и рассматривает влияние программ на экономику страны. В ходе исследования было выявлено, что за последние годы темп роста выдачи жилищных кредитов в Казахстане заметно увеличился. Этот рост был обусловлен воздействием государственных программ жилищного кредитования и возможностью использования излишков пенсионных накоплений для получения, погашения ипотеки, а также для улучшения жилищных условий граждан. Особое внимание было уделено программе жилищного кредитования «7–20–25». Результаты проведенного исследования внесут свой вклад в развитие жилищного кредитования и могут быть использованы при подготовке лекций по соответствующим дисциплинам. Кроме того, они могут служить основой для проведения более глубоких исследований в будущем.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, жилищный рынок, государственные программы, "7-20-25", экономическое развитие, условия участия, вызовы и перспективы.

Аңдатпа. Бұл мақалада мемлекеттік бағдарламалардың негізгі аспектілері мен маңыздылығына шолу жасай отырып, Қазақстандағы ипотекалық несиелендіруге жан-жақты шолу жасалады. Кіріспеде ипотекалық несиелендіру құрылымы талданып, бағдарламалардың ел экономикасына әсері зерттеледі. Зерттеу нәтижесінде соңғы жылдары Қазақстанда тұрғын үй несиелерінің өсу қарқыны айтарлықтай өскені анықталды. Бұл өсім тұрғын үйді несиелендірудің мемлекеттік бағдарламаларының әсері және артық зейнетақы жинақтарын ипотекалық несие алу және өтеу, сондай-ақ азаматтардың өмір сүру жағдайын жақсарту үшін пайдалану мүмкіндігіне байланысты болды. «7–20–25» тұрғын үйді несиелендіру бағдарламасына ерекше назар аударылды. Зерттеу нәтижелері тұрғын үйді несиелендіруді дамытуға септігін тигізеді және тиісті пәндер бойынша дерістерді дайындауда пайдаланылуы мүмкін. Сонымен қатар, олар болашақта тереңірек зерттеулерге негіз бола алады.

Түйін сөздер: ипотекалық несиелеу, тұрғын үй нарығы, мемлекеттік бағдарламалар, «7-20-25», экономикалық даму, қатысу шарттары, қиындықтар мен перспективалар.

Abstract. This article provides a comprehensive overview of mortgage lending in Kazakhstan, focusing on an overview of the main aspects and significance of government programs. The introduction analyzes the structure of mortgage lending and examines the impact of programs on the country's economy. The study revealed that in recent years the growth rate of housing loans in Kazakhstan has increased significantly. This growth was due to the impact of government housing lending programs and the ability to use surplus pension savings to obtain and pay off mortgages, as well as to improve the living conditions of citizens. Particular attention was paid to the "7–20–25" housing lending program. The results of the study will contribute to the development of housing lending and can be used in preparing lectures on relevant disciplines. In addition, they can serve as a basis for more in-depth research in the future.

Keywords: mortgage lending, housing market, government programs, "7-20-25", economic development, conditions

* Автор для корреспонденции: К. Ли, lee_kristina_felixsovna@mail.ru

of participation, challenges and prospects.

Введение

Ипотека представляет собой один из способов приобретения собственного жилья или квартиры, который включает использование банковского кредита. В Казахстане рынок ипотечного кредитования находится в стадии активного развития. В сравнении с США, Японией и странами Западной Европы, где около 80% сделок с недвижимостью осуществляются с использованием банковских средств, доля ипотечных кредитов в Казахстане до недавнего времени составляла всего лишь около 15%. Ипотека, происходящая от греческого "hypoteke" — залог или заклад, представляет собой систему, при которой недвижимость выступает в качестве залога для обеспечения финансовых обязательств перед кредитором (залогодержателем) со стороны заемщика (залогодателя).

Это означает, что пик развития ипотеки на казахстанском рынке еще не достигнут, и данный вид кредитования обладает значительным потенциалом для дальнейшего роста. В поддержку этого развития был выдан Указ Президента РК "Об ипотеке недвижимого имущества", который регулирует отношения, возникающие при использовании ипотеки как средства обеспечения обязательств.

Правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе РК, применяются к ипотеке имущества, если указанным Указом не установлены другие правила. Кроме того, порядок залога земельных участков и прав землепользования в целях обеспечения ипотечных кредитов был утвержден Постановлением Правительства РК.

Не каждый гражданин Казахстана в состоянии приобрести жилье, полностью оплатив его стоимость, или улучшить свои жилищные условия без долгосрочной поддержки государства через программы переселения. Поэтому в настоящее время ипотека становится одним из основных вариантов улучшения жилищных условий [1].

Материалы и методы

В рамках программы «7–20–25» население может обращаться в банки-партнеры, согласованные с АО «Казахстанский фонд устойчивости», такие как АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный банк Казахстана», АО «Forte Bank», АО «Bank RBK», АО «Евразийский банк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Altyn bank». Важно подчеркнуть, что жилищные кредиты в Казахстане предоставляются в тенге, и в рамках данной программы могут участвовать граждане страны, обладающие доходом от трудовой деятельности, бизнеса или предприятия, при условии отсутствия собственности на жилье. Программа призвана обеспечить доступное жилье для населения с невысокими доходами, включая семьи с низким уровнем дохода, многодетные семьи, молодые семьи, а также социально уязвимые группы.

Кредитоспособность и стабильный доход заемщика являются основными критериями для одобрения жилищного кредита в рамках этой программы. Государственные жилищные программы, такие как «Нұрлы жер», были изменены в декабре 2018 года для активизации государственной программы и внедрения механизмов субсидирования через выдачу жилищных сертификатов для работников бюджетной и социальной сфер.

По состоянию на январь 2022 года в рамках программы «7–20–25» было одобрено значительное количество жилищных кредитов. Города, с наибольшим количеством заявок, включают Нур-Султан, Алматы и Шымкент, где жители получили значительное количество жилищных кредитов для обеспечения собственного жилья. Для оценки финансового воздействия программы и ее влияния на рынок недвижимости и общую экономику страны, я рассчитала данные о количестве одобренных заявок, общей сумме выданных кредитов и их распределении по различным регионам, как представлено в Таблице 1.

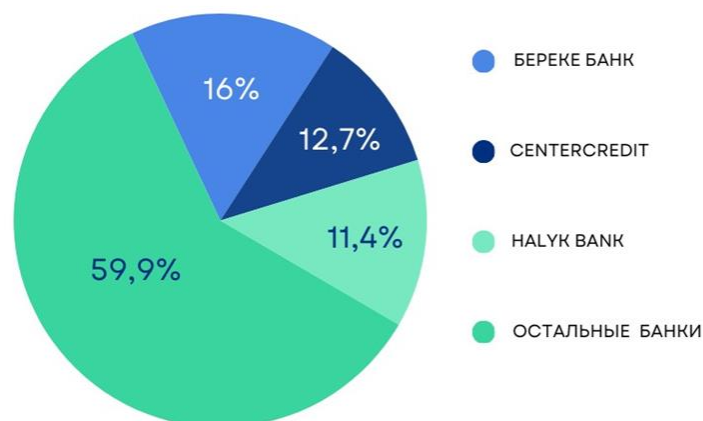
Таблица 1 - показатели реализации ипотечных программ в предоставленных областях

Область	Одобренные заявки	Сумма в тенге	Сумма в долларах
Астана	3 790	52 389 765 502	135 025 000
Алматы	2 469	22 085 956 365	85 273 000
Актюбинская	693	5 981 280 370	15 415 000
Восточно-Казахстанская	645	5 668 180 151	14 608 000
Шымкент	551	5 536 254 669	14 268 000
Костанайская	525	3 844 572 373	9 908 000
Мангистауская	513	4 843 305 431	12 482 000
Ақмолинская	479	4 229 474 277	10 900 000
Северо-Казахстанская	458	3 160 666 870	8 146 000
Западно-Казахстанская	370	3 304 670 039	8 517 000
Карагандинская	353	3 591 544 055	9 256 000
Атырауская	302	4 127 782 651	10 638 000
Алматинская	281	2 805 197 729	7 229 000
Жамбылская	255	1 692 542 129	2 829 000
Павлодарская	149	1 098 030 855	2 829 000
Кызылординская	101	862 002 303	2 221 000

Источник: [2]

Три банка в 2020 году сконцентрировали на себе 40,1% рынка. Ипотечный арсенал коммерческих банков состоит из льготного и рыночного продуктов. В свою очередь, рыночная ипотека представлена собственной и совместной с застройщиком

программами. Для анализа были взяты ипотечные программы трех коммерческих банков: Береке Банка, Банка ЦентрКредит и Народного Банка, которые в 2020 году сконцентрировали на себе 40,1% рынка, процентное соотношение представлено в диаграмме 1.



Источник:[2]

Диаграмма 1 – Доля ипотечного портфеля крупнейших коммерческих банков РК в 2019-2020 годы

Анализ выявил разнообразие ипотечных предложений, включая льготные программы, которые, вероятно, стимулировали спрос благодаря более выгодным условиям. Обнаружено сотрудничество банков с застройщиками в рамках рыночных программ, что указывает на стратегическое взаимодействие для стимулирования инноваций в ипотечном сегменте [3].

В рамках нашего исследования мы также глубоко погружаемся в условия участия и требования, предъявляемые к потенциальным заемщикам. Разбирая доходные лимиты, критерии отбора, процентные ставки и сроки кредитования,

мы выявляем, какие возможности открываются для различных групп населения.

Казахстанские банки идут дальше и разрабатывают собственные партнерские программы. Например, партнерскую ипотеку с застройщиками (ЖК) предлагают 4 банка в Казахстане. Altyn Bank предлагает самую низкую ставку в этом сегменте в рамках цифровой ипотеки с одобрением от двух минут — от 0,1% (ГЭСВ — от 0,1%), в зависимости от срока займа. Кроме того, весь март у банка проводится акция, и ставки в ее рамках снижены до 4,5%.

Таблица 2 – Партнерская ипотека БВУ РК с застройщиками (ЖК). Март 2023.

БВУ	Продукт	Минимальная ставка (от,%)		Минимальная сумма кредитов (млн тг)	Минимальный срок кредита(мес.)	Первоначальный взнос (от,%)
		Базовая	ГЭСВ			
Алтын Банк	Цифровая ипотека Оңай	0,1%	0,1%	80	240	20%
FREEDOM	Цифровая ипотека-Первичное жилье		0,2%	200	180	30%

Centercredit	Ипотека ДДУ	5,0%	5,1%	80	180	20%
	Ипотека	5,0%	5,1%	100	180	20%
Halyk Bank	Первичное жилье от BI Group	4,6%	6,7%	-	240	20%
	Первичное жилье от Bazis-A	18,0%	20,4%	-	240	20%

Источник:[3]

За ним следует Банк FREEDOM, предлагающий ставку по совместной ипотечной программе с BI Group от 0,2% (ГЭСВ — от 0,2%). Банк ЦентрКредит устанавливает ставку в рамках партнерских программ с застройщиками от 5% (ГЭСВ — от 5,1%).

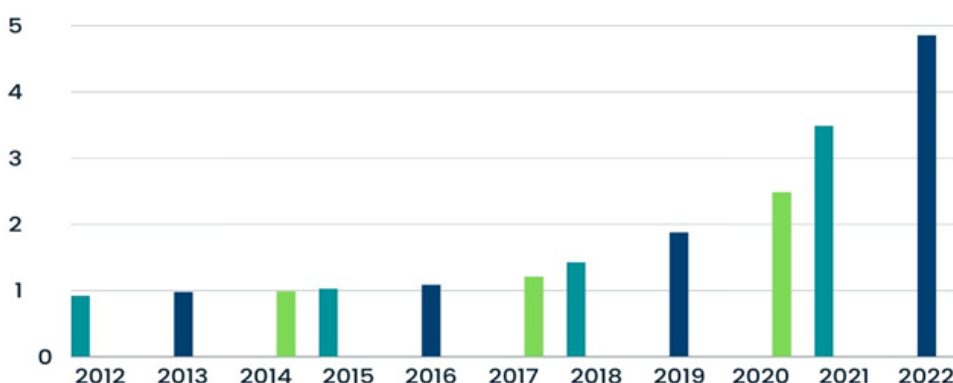
Halyk Bank предлагает ставку по программе с BI Group от 4,6% (ГЭСВ — от 6,7%), а с Bazis-A — от 18% (ГЭСВ — от 20,4%).

Из четырех банков, Altyn Bank, Банк ЦентрКредит и Halyk Bank предлагают ипотеку с первоначальным взносом от 20% стоимости жилья, в то время как Банк

Фридом Финанс устанавливает минимальный первоначальный взнос в размере 30%.

Максимальный срок ипотеки составляет до 240 месяцев для Altyn Bank и Halyk Bank, а для Банка ЦентрКредит и Банка Фридом Финанс — до 180 месяцев.

Что касается максимальной суммы ипотеки, то Банк Фридом Финанс предлагает наибольшую (до 200 млн тг), за ним следуют Банк ЦентрКредит (до 100 млн тг) и Altyn Bank (до 80 млн тг). Halyk Bank не предоставил информацию о максимальной сумме. Статистика представлена в диаграмме 2.



Источник:[4]

Диаграмма 2 – Кредиты на конец периода. Строительство и приобретение жилья Гражданам

К началу текущего года объем займов, предоставленных населению для строительства и приобретения жилья (ипотека), достиг 4,86 трлн тг. Этот показатель увеличился на 39,3% по сравнению с предыдущим годом и увеличился в 5,3 раза по сравнению с десяти годами назад.

Доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов экономики Республики Казахстан в настоящее время составляет 21,3%. Этот показатель превышает уровень предыдущего года (18,9%) и более чем в два раза превышает уровень десяти лет назад, который составлял всего лишь 9,2% [4].

Результаты

В Конституции Республики Казахстан отмечается, что жилище является неприкосновенным, и население, нуждающееся в жилье, имеет право на его приобретение из государственного жилищного фонда по разумной цене в соответствии с установленными законом нормами. В стране приняты ряд законов и нормативных актов, регулирующих вопросы жилья, включая Закон от 1997 года "О жилищных отношениях", который является основным нормативным документом в области жилищного строительства. С момента принятия этого закона несколько раз вносились поправки, последняя из которых была принята 7 марта 2022 года.

Правительство также работает над различными методами улучшения доступа к финансированию строительства жилья и постоянно совершенствует условия льготного кредитования для населения. Сектор жилья получает значительное финансирование из государственного бюджета, хотя его доля в итоге составляет менее 10% от общего объема финансирования. Также правительство реализует государственные программы, направленные на обеспечение доступного жилья, особенно для уязвимых слоев населения.

Этапы развития программ жилищного строительства в Республике Казахстан включают в себя государственные двухлетние программы, программы на различные периоды (2005-2007, 2008-2010, 2011-2014), программу развития регионов до 2020 года, программу "Доступное жилье 2020" и программу жилищного строительства "Нурлы жер".

Однако несмотря на активные шаги в направлении решения проблем доступного жилья, существующее экономическое положение и низкий уровень благосостояния части населения страны требуют дополнительных усилий для быстрого развития ипотечного кредитования и обеспечения всех нуждающихся жильем [5].

Выводы

Проанализировав статистические данные и изучив ипотечные продукты в Казахстане, мы пришли к следующим выводам: основное внимание уделяется выгоды использования ипотеки, рассматриваются вопросы приобретения жилья через этот вид финансирования, выделяются ключевые аспекты развития и использования ипотечного кредитования. Тема ипотечного кредитования остается крайне актуальной, однако на данный момент оно не стало массовым явлением в Казахстане. Это обусловлено низким уровнем доходов населения, монополизацией рынка строительства жилья, особенностями миграции, высокой инфляцией и ограниченной поддержкой государства в сфере ипотеки, а также недоразвитостью рынка ипотечных бумаг. Однако в этом направлении присутствует значительный потенциал для роста.

Без значительных изменений в макроэкономической среде и текущей денежно-кредитной политике, ожидать существенного снижения процентных ставок в 2021 году не следует; наоборот, они могут даже увеличиться. Предложены несколько направлений для усовершенствования ипотечного кредитования в Казахстане, таких как сокращение времени, требуемого для привлечения заемщиков, и улучшение доступности последних кредитных программ. Также акцентирована важность формирования местного рынка ипотечных облигаций в условиях кризиса и отсутствия доступа к внешним источникам финансирования.

Необходим комплексный подход с активной поддержкой государства для эффективного развития ипотечного жилищного кредитования в Казахстане. Несмотря на уже сделанные шаги в этом направлении, существующее экономическое положение и низкий уровень благосостояния населения требуют дополнительных усилий для решения проблемы доступного жилья для всех.

Список литературы

1. Банки и банковские операции: Учебник для вузов / Под ред. Е. Ф. Жукова. М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2007. 471 с
2. Данные официального сайта // АО «Народный банк Казахстана». - URL: <https://halykbank.kz> (Дата обращения: 10.12.2023).
3. Данные официального сайта // НБРК. – URL: <https://www.nationalbank.kz/ru> (Дата обращения: 10.12.2023).
4. Данные официального сайта // eGOV. – URL: <https://egov.kz/cms/ru/articles/banks> (Дата обращения: 10.12.2023).
5. Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы. Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054.
6. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация» [Текст]/ Вестник Академии знаний, -2020.- №38.- С.325.
7. Чуканов А. И. Ипотечное кредитование: Современный подход /А. И. Чуканов, Н. Е. Гучек // Экономические и юридические науки. – 2017. – №2-1. – С. 201-211.
8. Закон Республики Казахстан от 2 декабря 2020 года № 379-VI «О республиканском бюджете на 2021-2023 годы» https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32245090.
9. Данные официального сайта Банк ЦентрКредит в Казахстане // БСС. – URL: <https://www.bcc.kz/> (Дата обращения: 10.12.2023).
10. Данные официального сайта Министерства Финансов Республики Казахстан// МФРК. - www.afn.kz. (Дата обращения: 10.12.2023).

References

1. Banki i bankovskie operacii: Uchebnik dlya vuzov / Pod red. E. F. Zhukova. M.: Banki i birzhi, YUNITI, 2007. 471 s
2. Dannye oficial'nogo sajta // AO «Narodnyj bank Kazahstana». - URL: <https://halykbank.kz> (Data obrashcheniya: 10.12.2023).
3. Dannye oficial'nogo sajta // NBRK. – URL: <https://www.nationalbank.kz/ru> (Data obrashcheniya: 10.12.2023).
4. Dannye oficial'nogo sajta // eGOV. – URL: <https://egov.kz/cms/ru/articles/banks> (Data obrashcheniya: 10.12.2023).
5. Ob utverzhdenii Gosudarstvennoj programmy zhilishchno-kommunal'nogo razvitiya «Nırlı zher» na 2020–2025 gody. Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 31 dekabrya 2019 goda № 1054.
6. Volkov A.A. Ipotechnoe kreditovanie: sushchnost', funkci i klassifikaciya» [Tekst]/ Vestnik Akademii znaniy, -2020.- №38.- S.325.
7. CHukanov A. I. Ipotechnoe kreditovanie: Sovremennyy podhod /A. I. CHukanov, N. E. Guchek // Ekonomicheskie i yuridicheskie nauki. – 2017. – №2-1. – S. 201-211.
8. Zakon Respubliki Kazahstan ot 2 dekabrya 2020 goda № 379-VI «O respublikanskom byudzhete na 2021-2023 gody» https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32245090.
9. Dannye oficial'nogo sajta Bank CentrKredit v Kazahstane // BCC. – URL: <https://www.bcc.kz/> (Data obrashcheniya: 10.12.2023).
10. Dannye oficial'nogo sajta Ministerstva Finansov Respubliki Kazahstan// MFRK. - www.afn.kz. (Data obrashcheniya: 10.12.2023).

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУ БАҒДАРЛАМАЛАРЫН ЖЕТІЛДІРУ

Кристина ЛИ, Каспий қоғамдық университетінің студенті, Алматы, Қазақстан, lee_kristina_felixsovna@mail.ru

IMPROVING MORTGAGE LENDING PROGRAMS IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Kristina LEE, student of the Caspian Public University, Almaty, Kazakhstan, lee_kristina_felixsovna@mail.ru