

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 219 - 221

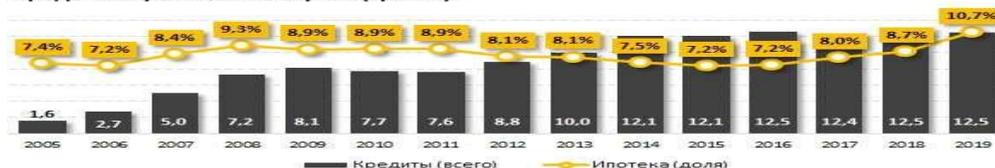
АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Шаяхметова Г.

Роль ипотечного кредитования в обеспечении жильем населения во многих странах хорошо известна. Несмотря на то, что люди с низким доходом получают жилье на регулярной основе, система ипотечного кредитования позволяет им привлекать инвестиции в строительную отрасль. Он также предоставляет новый сегмент фондового рынка - рынок ипотечных ценных бумаг. Государством были предприняты попытки найти новые пути для решения задачи обеспечения доступа к кредитам для простых людей, а также для привлечения существующих внутренних инвестиций в развитие строительной отрасли [1].

По итогам 2019 года общий объем выданной ипотеки составил 1,3 трлн.тг. Данное значение, суммы выданных ипотечных ссуд является рекордным за все время казахстанского рынка кредитования. Одним из ключевых моментов данного роста является запуск государственной программы “7 - 20 - 25”, которая предлагает для населения выгодные условия по ипотечному кредитованию. Преимущественный объем ссуд приходится на такие города как, Алматы - 345 млрд.тг, Нур - Султан - 344 млрд.тг и Восточно-Казахстанская область - 77 млрд.тг. На данные регионы приходится 57% всех выданных ипотечных ссуд. Наибольший прирост наблюдается в Алматинской области: 48% за год, объем займов - 26 млрд.тг (рисунок 1).

Кредитный рынок РК. Февраль (трлн тг)



Ипотечные кредиты в разрезе регионов. Февраль 2019 (млрд тг)

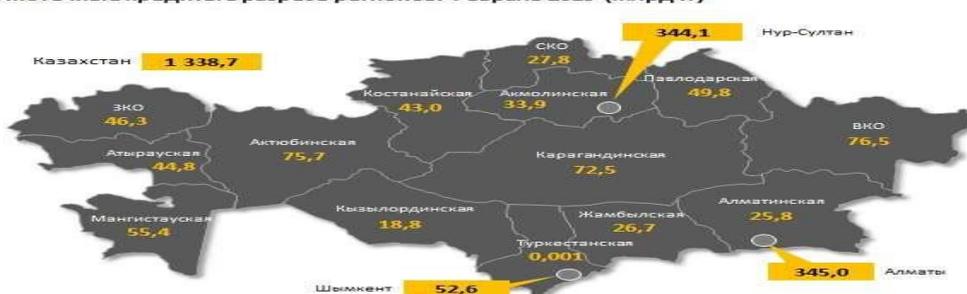


Рисунок 1. Выданные ипотечные кредиты в разрезе регионов Казахстана

Наибольшую долю занимают кредиты, выданные в национальной валюте. Если в 2005 году доля ипотечных кредитов составлял всего 10,6% (12,2 млрд.тг), то в 2019 году этот показатель достиг отметки в 96,9% (1,3 трлн.тг). Причиной такого результата стали жилищные государственные программы. Базовая ставка Национального банка РК также стимулирует кредитный рынок. В 2019 году ставка вознаграждения банков второго уровня составила 8,2% по ипотеке [2].

По результатам 2019 года удельный вес ипотечных кредитов составил 10,7%, который стал рекордным показателем. По темпам роста ипотека превосходит другие виды кредитования. На сегодняшний день потенциал рынка ипотечных ссуд в полном объеме могут раскрыть государственные программы, которые предлагают выгодные условия кредитования.



Рисунок 2. Ставки вознаграждения БВУ по ипотечным кредитам

За годы независимости в Казахстане построено 141 млн квадратных метров жилья. Государство разрабатывает единую модель развития жилищного строительства в стране, основной принцип которой - повышение доступности жилья, особенно для социально уязвимых слоев населения.

В первую очередь приоритет отдается многодетным семьям и семьям, воспитывающим детей-инвалидов. С 2020 года 10 тысяч таких семей ежегодно будут обеспечены жильем. В Послании народу Казахстана «конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» Глава государства Нурсултан Назарбаев поручил разработать в стране единую жилищную политику, соответствующую различным уровням доходов семьи.

Вопрос предоставления жилья малообеспеченным многодетным семьям, стоящим в очереди, необходимо решить в течение трех лет, а гражданам, не имеющим условий на приобретение жилья, необходимо предоставить возможность заселяться в порядке социального найма[3].

Очередность жилья ежегодно увеличивается на 50 тысяч человек, а социальные жилые дома вводятся в эксплуатацию на 20 тысяч человек. В этой

связи, по программе» Нұрлы жер " предусматривается внедрение прогрессивной системы обеспечения жильем граждан в зависимости от их возможностей и статуса. Например, жилье, предоставляемое без права выкупа, предоставляется очередникам, не имеющим дохода или имеющим доход ниже величины прожиточного минимума на одного члена семьи (29,7 тыс. тенге).

Программа "Бақытты отбасы" будет доступна для очередников, доходы которых не превышают 2-кратной величины прожиточного минимума на каждого члена семьи (59,4 тыс. тенге). Жилье, предоставляемое МИО в кредит, будет предоставляться очередникам жилья с доходом от двухкратной величины прожиточного минимума на каждого члена семьи до 3,1-кратного размера прожиточного минимума (92 тыс. тенге).

Граждане, имеющие доход от 3,1-кратного размера прожиточного минимума, могут воспользоваться механизмами программ» Орда», «Баспана Хит», «7-20-25» АО «ИО» КИК», программы» Свой дом «АО» ЖССБ". Эти подходы обеспечивают адресность государственной поддержки и повысят эффективность планирования жилищного строительства. К 2022 году государство выделяет на эти цели более 240 млрд тенге.

Таким образом, рост ипотечного портфеля РК в 2020 сравнении с 2019 годом составил 51%. Доля ипотечного портфеля БВУ в совокупном ипотечном портфеле составила 85%, ипотечных организаций - 15%. Доля ИО в портфеле ипотечных займов имеет тенденцию к увеличению.

В разрезе регионов показывает, что на Нур-Султан и Алматы приходится 52% от общего объема ипотечного портфеля БВУ.

Прирост объемов выданных кредитов более чем на 50% за период 2018-2019 гг. наблюдается в 11 регионах страны: г. Шымкент, г. Нур-Султан, г. Алматы, СевероКазахстанской, Павлодарской, Кызылординской, Костанайской, Карагандинской, Жамбылской, Восточно-Казахстанской, Алматинской областях. По остальным регионам рост выдачи кредитов колеблется в пределах от 36 до 40%.

Правительству до конца года необходимо создать единую национальную систему учета очередников на арендные квартиры, а также на получение льготных жилищных займов по программе «счастливая семья». За 7 лет очередь на получение жилья в акиматах городов и регионов увеличилась в 3,5 раза. Системную роль в принятии масштабных мер по строительству доступного жилья для большинства населения играет холдинг "Байтерек", так как это единый оператор в реализации государственной программы жилищного строительства» Нұрлы жер". Например, акиматы обеспечивают строительство и реализацию кредитного жилья по фиксированной цене за счет фондирования, получаемого через механизм выпуска своих облигаций. Данный механизм позволит через каждые 2 года переориентировать средства по принципу «револьверный"и переориентировать ресурсы на новое строительство без дополнительного выделения. Ежегодно в данной системе обращаются средства в размере 100-110 млрд тенге, что позволит акиматам обеспечить ввод в эксплуатацию 12 тысяч кредитных домов.

Ипотечное кредитование благодаря существующему спросу все же набирает обороты, доказательством этому служит положительная динамика

увеличения объемов ипотечного кредитования населения и все еще неудовлетворенная потребность населения в жилье. Ипотека для народа, как способ приобрести собственное жилье, не потеряет своей актуальности, так как решение жилищных проблем населения является одной из важнейших социально-экономических задач страны.

Список литературы

1. John Mylonakis. A Bank Customer Analysis and Mortgage Services Evaluation: Implications of Market Segmentation Policies. // Research Journal of Finance and Accounting www.iiste.org ISSN 2222-1697 (Paper) ISSN 2222-2847 (Online) Vol.5, No.7, 2014 P. 169-187
2. Ипотечное кредитование - как форма долгосрочного кредитования жилищного строительства - автор Абдиева А.И, Сыдыков Б.К, 2007 год
3. Развитие ипотечного кредитования в России / Сапожников Н.П, 2016

Научный руководитель: к.э.н., профессор Омарханова Ж.М.