

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин окулары–19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110- летию М.А. Гендельмана». - 2023.- Т. II, Ч. II.- С. 122-125.

УДК336.77.067.22

АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Әлібекова Ә., студентка 3- курса

*Казахский агротехнический исследовательский университет им. С. Сейфуллина,
г. Астана*

Само слово ипотека («*hypotheka*») - древнегреческое и переводится как «основание», «залог». Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство). Для этого оформлялись обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в названной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. ипотечный жилищный кредитование недвижимостью. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам.

Ипотека – это кредит, который выдает банк для приобретения жилья или иной недвижимости. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика с момента приобретения. Ипотечный кредит предоставляется на определенную часть стоимости жилья. Оставшаяся часть стоимости квартиры должна быть оплачена заемщиком из собственных средств, и называется первоначальным взносом.

Современное значение слова «ипотека» происходит от термина *mort gage* (mort и *gage* "pledge"), буквально "dead pledge" (мёртвый залог, заменён в современном французском языке на *hypothèque*) из "Law French" (13 век), называемого так потому, что сделка "умирает" когда долг погашен, либо когда платёж не произведён[1].

Сегодня ипотечный кредит предлагают коммерческие банки и один государственный специализированный банк, реализующий систему жилищных строительных сбережений. Сумма ежемесячного платежа зависит от первоначального взноса, срока кредитования и процентной ставки [2].

По своему экономическому содержанию ипотека должна выполнять следующие функции:

- механизма формирования и привлечения дополнительных финансовых ресурсов для поддержания и расширенного воспроизводства всех отраслей материального производства;

- дополнительной возможности обеспечения оборота недвижимости в случае, когда применение других способов оборота (например, купли-продажи и приватизации) юридически невозможно или экономически неэффективно;

- создания фиктивно работающего капитала, а также институтов вторичного рынка ипотечных кредитов.

Несмотря на то, что ипотечный кредит по основным своим характеристикам соответствует прочим кредитам, существует ряд отличий ипотечного кредита от всех прочих:

- обеспечивается дополнительная защита прав залогодержателя через государственную регистрацию залога;

- объект недвижимости сохраняет свои потребительские свойства в течение длительного времени;

- ипотека, как и всякий залог – это способ обеспечения надлежащего исполнения другого обязательства – договора кредита, купли-продажи, аренды и т.п.;

- предмет ипотеки всегда находится во владении должника, который остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им, по крайней мере, без согласия кредитора, на время залогового периода;

- договор кредитора и должника об установлении ипотеки.

В процессе изучения и обобщения исторически сложившихся принципов ипотеки нами были отмечены основные из них:

- гласность, или публичность – означает возможность доступа каждого заинтересованного субъекта к информации, содержащейся в ипотечной книге;

- специальность – означает возможность применения механизма ипотеки только в отношении определенных объектов недвижимости и в определенном объеме;

- достоверность – записи в публичных книгах означают, что в отношении данного недвижимого имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных;

- старшинство – дает преимущество права залогодержателя перед другими субъектами в зависимости от времени внесения в ипотечную книгу;

- бесповоротность – означает возможность прекращения ипотеки лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором;

– неприменимость погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам.

Начало развитие казахстанской ипотеки было положено Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу закона от 23 декабря 1995 г. №2723 «Об ипотеке недвижимого имущества». В целях создания механизмов финансирования жилищного строительства, решения жилищных проблем широких слоев населения, снижения цен на жилье и стимулирования его строительства постановлением Правительства Республики Казахстан №1290 от 21 августа 2000 года была одобрена концепцией долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республики Казахстан. В соответствии с данной концепцией Национальным Банком принято решение о создании оператора вторичного рынка ипотечных кредитов, осуществляющего рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные кредиты населению.

В Казахстане провели анализ всех действующих ипотек в 2022 году. В последнее время портфель ипотечных кредитов банковских учреждений Казахстана значительно увеличился и по состоянию на август достиг 4 трлн тг. Это соответствует росту на 3,3% за месяц и на 47,9% в годовом исчислении. На кредитном рынке также все больше преобладают ипотечные кредиты, доля которых в настоящее время составляет почти 20%. Это значительный скачок по сравнению с тем, что было всего пять лет назад, когда эта доля составляла всего 8%.

Рынок ипотечного кредитования предлагает множество вариантов для потребителей, желающих приобрести жилье. Одним из самых популярных и быстрорастущих направлений является кредитование через накопительную систему жилищного строительства (ЖСС), оператором которой является Отбасы банк. Самым популярным продуктом банка являются промежуточные кредиты, которые выдавались по ставке от 7% до 8,5% годовых (ГЭСВ — от 7,4%) с последующим снижением до 5%.

Процентные ставки по коммерческим ипотечным кредитам варьируются от 13% до 23%, при этом продукт Отбасы банка остается лучшим на рынке. Даже с учетом повышения ставок продукт этого банка остается отличным вариантом для заемщиков [3].

Лучшие ставки на рынке предлагают Отбасы Банк, Банк ЦентрКредит, Фридом Финанс Банк Казахстан и Народный Банк. Их ставки варьируются от 13% до 16%, хотя ГЭСВ предлагает ставку 14,1%. KZI Bank и Altyn Bank предлагают ставку 16%, но их продукты имеют более высокую процентную ставку — 17,6% и 18,3% соответственно.

На сегодняшний день в Казахстане следующие виды ипотечных программ:

1. «7-20-25» продолжает работать предположительно до конца года (7% годовых).
2. Ипотека «Орда», которую обещают снова запустить (12-14% годовых).
3. Жилищный займ в Отбасы банке (3,5%-5% годовых).

4. Промежуточный займ в Отбасы банке (8,5% годовых, но есть нюансы).

5. Программа 36% от VI Group.

6. «Алматы Жастары» и «Елорда Жастары».

7. «Свой дом» от Отбасы банка.

8. «Женская Ипотека Умай» (в феврале будут изменения по лимитам зарплаты).

9. «Әскери баспана» для военных (6%-8% годовых)

10. Ипотека от Halyk bank под 14-15% — быстрый, но дорогой вариант если речь про квартиру дороже 15 млн. тенге.

11. Также можно снять излишек пенсионных накоплений выше порога достаточности и купить на них квартиру в любую ипотеку или полностью оплатить ее стоимость, или построить дом, или перевести их на депозит в Отбасы банке и копить дальше до 50% от стоимости[4].

На данный момент из всех перечисленных программ, наиболее популярной на территории РК является программа «7-20-25» Программа «7-20-25» на данный момент является выгодной ипотечной программой с низкой процентной ставкой вознаграждения по займу – 7% (ГЭСВ - 7,2%), размер первоначального взноса определен в размере от 25% от стоимости жилья (максимальная стоимость жилья — 25 млн тенге для городов Астана, Алматы (включая пригородные зоны), Актау, Атырау, Шымкент, 20 млн тенге для г. Караганда и 15 млн тенге для других регионов), срок погашения займа увеличен до 25 лет. С заемщика не взимается комиссия за предоставление и обслуживание займа. А также страхование заложенного имущества и жизни заемщика не является обязательным, при необходимости страхования, все расходы должен брать на себя банк, который выдает заем.

По поручению Президента Республики Казахстан К. К. Токаева реализация программы ипотечного жилищного кредитования «7-20-25» будет продолжена. Соответствующее Постановление принято Правлением Национального Банка Республики Казахстан от 19 декабря 2022 года № 123. Для кредитования по программе в 2023 году планируется выделить до 100 млрд тенге. Предполагается, что фактический объем ежегодного кредитования по Программе будет зависеть от наличия и развития рыночных ипотечных продуктов банков.

Программа была запущена в 2018 году для обеспечения работающих граждан доступной ипотекой по льготной ставке 7% годовых сроком до 25 лет при первоначальном взносе от 20%. По состоянию на 23 декабря 2021 года была принята 82 661 заявка на получение займа на сумму 1,04 трлн тенге. Из них одобрено 47 200 займов на сумму 594,5 млрд тенге.

По состоянию на 29 сентября 2022 года выдано 54 022 займа на сумму 701,5 млрд тенге. По данным национального банка Республики Казахстан, можно выявить топ3 города (мегаполиса) где больше всего были взяты жилища по программе «7-20-25»:

В городе Астана было одобрено 18 914 займов на сумму 287,4 млрд тенге.

В городе Алматы 10 712 займов, на сумму 157,8 млрд тенге

В городе Шымкент 4008 займов, на сумму 48,2 млрд тенге.

Остальные 20 388 займов раскиданы по областям в РК на сумму 208,1 млрд тенге.

По данным Национального банка, на 1 августа 2022 года казахстанцы заняли у банков на жилье более 4 трлн тенге. Тогда как на аналогичную дату 2021 года эта сумма составляла 2,7 трлн тенге (+48%, или 1,3 трлн тенге) [5].

Лидером по выдаче кредитов на недвижимость (из 4 трлн тенге) по-прежнему является Астана – 1,17 трлн тенге (+51% за год). Далее следуют Алматы – 915 млрд тенге (+45%), Карагандинская и область Ұлытау – почти 255 млрд тенге (+49,8%), ВКО и область Абай – 224,2 млрд тенге (+42,6%), Шымкент – 192,3 млрд тенге (+58,3%). Меньше всего кредитов на жилье оформили жители СКО – 65,3 млрд тенге, Кызылординской – 58,4 млрд тенге – и Туркестанской областей – 21,4 млрд тенге.

Из числа проблем, можно выделить следующие:

- затягивание сроков рассмотрения поданной кредитной заявки от предполагаемого заемщика в финансово-кредитном учреждении. В случае если предметом займа выступает недвижимое имущество и владельцем жилья является частное, физическое лицо, обычно поданная заявка на кредит в банке должна рассматриваться на протяжении 2–3 дней с момента предоставления всех документов в банк;

- основной задачей остается выбор вариантов жилья как объекта залога, к которому могут предъявляться установленные требования, допустим, в данном объекте недвижимости должны отсутствовать перепланировки, физический износ здания должен быть не ниже 40 %, также отдельные кредитные учреждения не берут под залог недвижимость, где собственниками могут быть дети, не достигшие совершеннолетнего возраста;

- низкая способность граждан платить по своим обязательствам, или, другими словами, ограниченная платежеспособность населения;

- недостаточно быстрая застройка новых объектов жилых домов в регионах и, как правило, завышенные цены за квадратный метр в таких новостройках;

- несистематизированность в отечественном жилищном законодательстве, которое следует улучшать, трансформировать под современные условия и воплощать в жизнь на практике;

- проблемные вопросы социальной направленности;

- малоразвитость инфраструктуры рынка недвижимости и жилищного строительства;

- высокий показатель уровня инфляции в экономике страны;

- трудности, порожденные неустойчивой экономической обстановкой в стране;

- значительная величина процентных ставок по ипотечным кредитам;

- монополизация рынка кредитных ресурсов;

- наличие малой численности социально направленных программ по ипотеке.

Таким образом, ипотечный рынок сильно влияет на уровень жизни в Казахстане. Является чуть ли не единственным способом приобрести жилье в Казахстане[6].

Программа «7-20-25» больше всего спроса на ипотечном рынке, что дало повод продлить его до конца 2023 года.

Цена на недвижимость повышается с каждым годом, города мегаполисы становятся больше, тем самым можно сделать вывод, что ипотечный рынок всегда будет в спросе у народа.

Список литературы

- 1 Чуканов А.И., Гучек Н.Е. Ипотечное кредитование: современный подход [Текст]/«Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки». – 2017.
- 2 Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация» [Текст]/Вестник Академии знаний, -2020.- №38. -С.325.
- 3 Сайт Национального Банка www.nationalbank.kz
- 4 Сайт бюро национальной статистики www.stat.gov.kz
- 5 www.bizmedia.kz
- 6 Hodula, M., Melecký, M., Pfeifer, L., Szabo, M. Cooling the mortgage loan market: The effect of borrower-based limits on new mortgage lending [Текст]/ Journal of International Money and Finance, - 2023.-С.132. №
[102808.https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0.85147677950&doi=10.1016%2fj.jimonfin.2023.102808&partnerID=40&md](https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0.85147677950&doi=10.1016%2fj.jimonfin.2023.102808&partnerID=40&md)