



РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ОБЗОР ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2018 ГОДА

Содержание

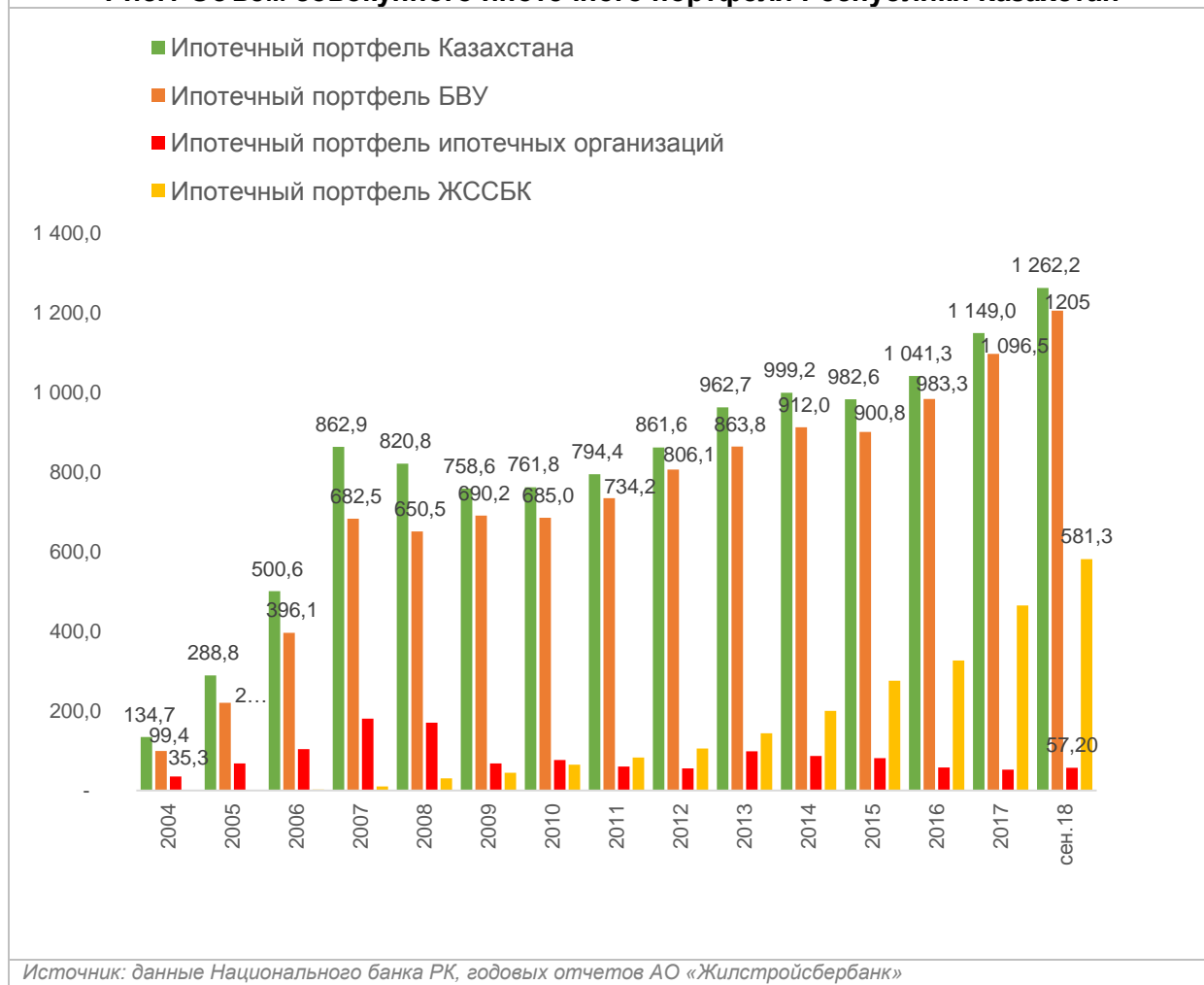
Раздел I. Первичный рынок ипотечного кредитования	2
1. Объем ипотечного кредитования населения БВУ	2
2. Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению	4
3. Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ населению	7
4. Уровень закредитованности населения по ипотеке	7
5. Уровень проникновения ипотечных займов	10
6. Текущий уровень обеспеченности населения жильем	10
7. Текущий уровень доступности жилья населению	11
8. Текущий уровень доступности ипотеки населению	14
9. Обзор предложений БВУ	15
10. Прогноз объемов выдачи ипотечных займов	19
Раздел II. Вторичный рынок ипотечного кредитования (выкуп прав требований по ипотечным займам, выданным БВУ)	21
1. Потенциал вторичного рынка ипотечного кредитования	21
2. Ссудный портфель ипотечных организаций	22
3. Качество ссудного портфеля ипотечных организаций	23
Основные выводы	24

Раздел I. Первичный рынок ипотечного кредитования

Ипотечный портфель Республики Казахстан в целом включает в себя ипотечный портфель банков второго уровня (БВУ) и ипотечный портфель ипотечных организаций. По состоянию на 01.10.2018 года совокупный ипотечный портфель РК составил 1262,2 млрд. тенге, в т.ч. (рис.1):

- ипотечный портфель БВУ – 1205 млрд. тенге (96%), из них 581,3 млрд. тенге – это портфель АО «Жилстройсбербанк» (46% от совокупного портфеля страны);
- ипотечный портфель ипотечных организаций – 57,2 млрд. тенге (4%).

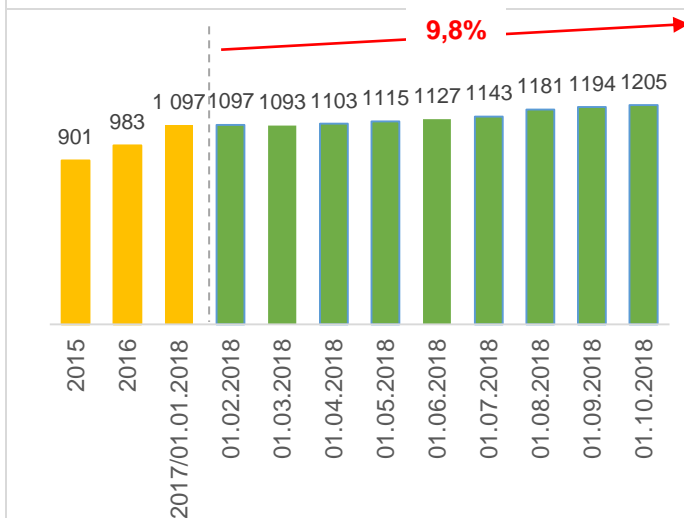
Рис.1 Объем совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан



1. Объем ипотечного кредитования населения БВУ

За январь-сентябрь 2018 года объем ипотечного кредитования населения банками второго уровня (БВУ) Республики Казахстан составил 1 205 млрд. тенге, в том числе 1 144 млрд. тенге – в национальной валюте (или 95% от общего объема), 61 млрд. тенге – в иностранной (5%). Рост показателя с января по сентябрь текущего года составил 9,8% (рис.2). Рост показателя в сравнении с аналогичным периодом прошлого года – 14% (рис.3).

Рис.2 Динамика объемов ипотечного кредитования населения БВУ, млрд. тенге



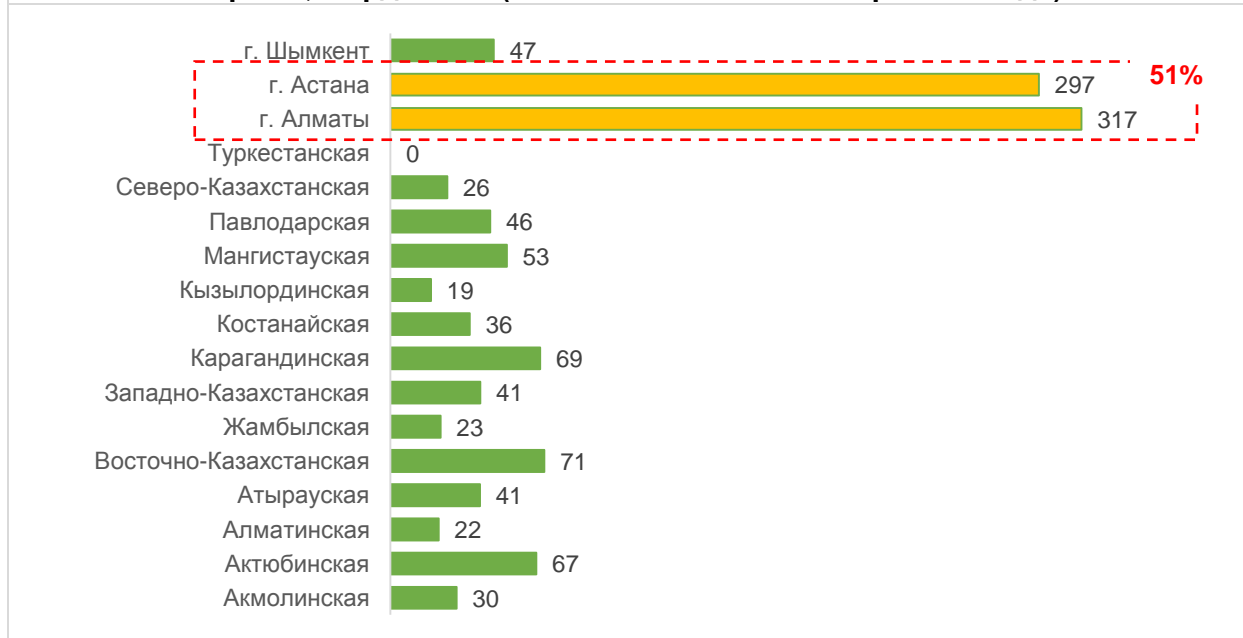
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Рис.3 Сравнение объемов ипотечного кредитования населения БВУ на конец сентября 2015-2018 годов, млрд. тенге



Анализ в разрезе регионов показывает, что на Астану и Алматы приходится 51% совокупного объема ипотечного кредитования БВУ. Следовательно, основная часть совокупного ипотечного портфеля аккумулируется именно в этих городах (рис.4).

Рис.4 Объемы ипотечного кредитования населения БВУ в разрезе регионов страны, млрд. тенге (по состоянию на 1 октября 2018 года)



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

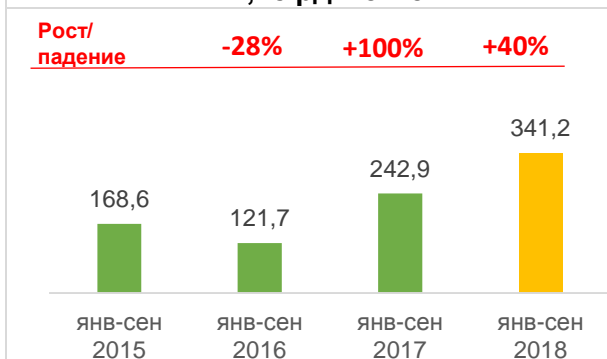
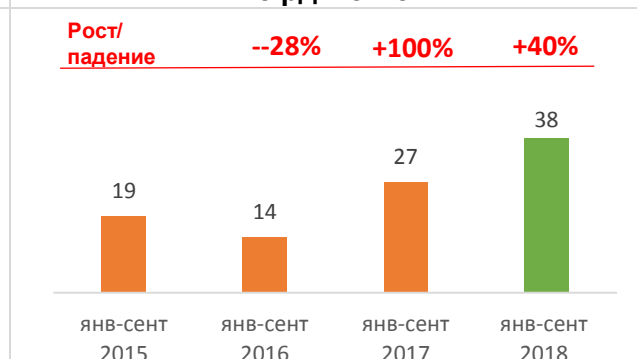
Доля объемов ипотечного кредитования в объеме ВВП на конец сентября 2018 года составила 3,2% (рис.6).

Рис.6 Вклад ипотечного кредитования в ВВП, %


2. Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению

В период с 1 января по сентябрь 2018 года было выдано населению ипотечных кредитов на сумму 341,2 млрд. тенге, что выше уровня аналогичного периода 2017 года на 40,5% (рис.7). Доля выданных за анализируемый период ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного кредитования населения БВУ составила 28%.

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов равен 38 млрд. тенге¹. В сравнении с аналогичным периодом 2017 года, объем среднемесячной выдачи ипотечного кредита вырос на 40% (рис.8). Если предположить, что динамика выдачи ипотечных кредитов до конца текущего года сохранится, то к концу года объем выдачи можно спрогнозировать на уровне 456 млрд. тенге.

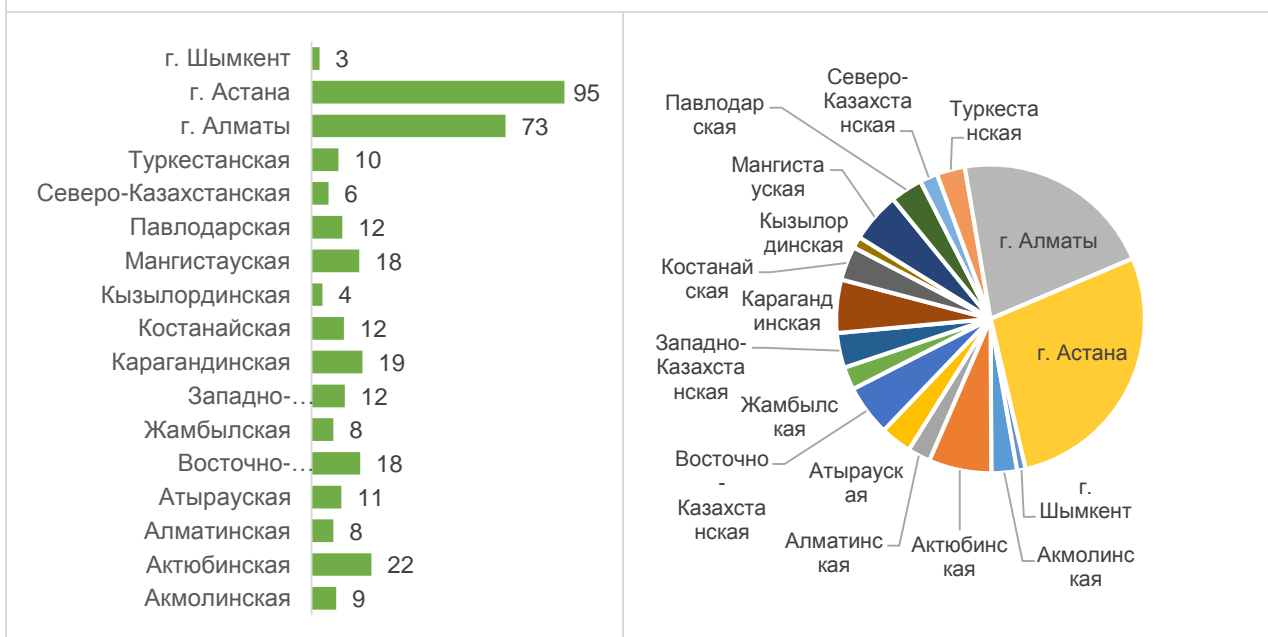
Рис.7 Объем выдачи ипотечных кредитов БВУ населению за январь-сентябрь 2015-2018 гг., млрд. тенге

Рис.8 Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов за январь-сентябрь 2015-2018 гг., млрд. тенге


Источники: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

¹Среднемесячный объем выдачи за январь-сентябрь 2015-2018 года рассчитан как отношение объемов выдачи за анализируемый период к количеству месяцев анализируемого периода (К примеру, среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов в январе-сентябре 2018 года составил 341,2 млрд. тенге/9 месяцев = 37,92 млрд. тенге).

49% от общей суммы выданных ипотечных кредитов приходится на Астану и Алматы (рис.9).

Рис.9 Объемы выдачи ипотечных кредитов населению БВУ (млрд. тенге) и доля регионов в общем объеме выдачи (%) за январь-сентябрь 2018 года

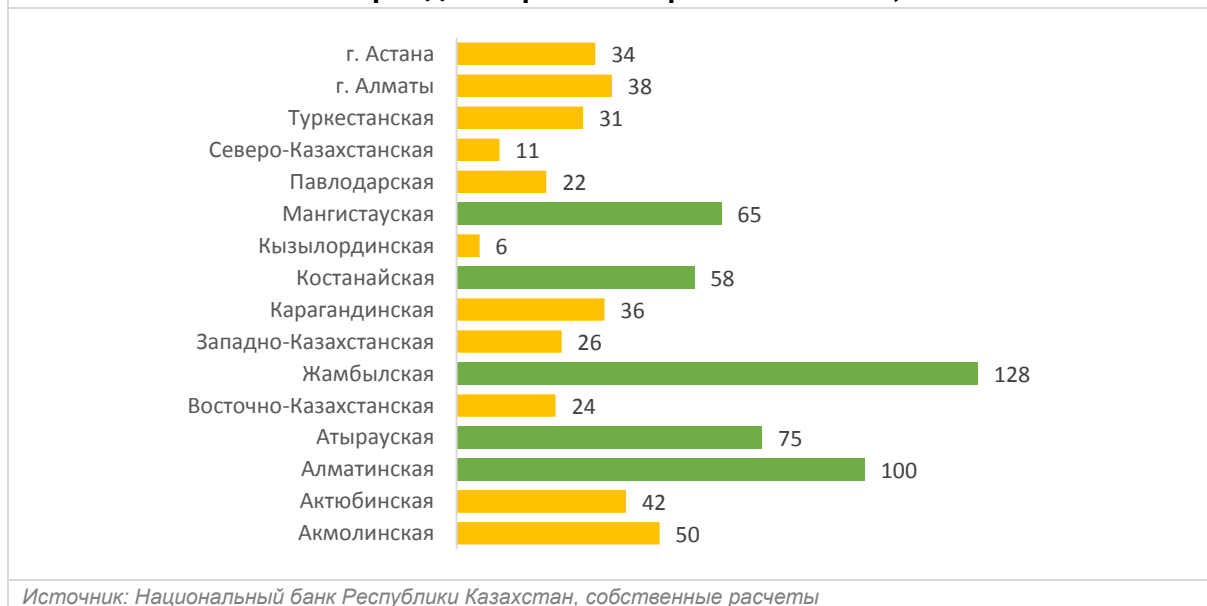


Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Выдача ипотечных кредитов увеличилась во всех регионах страны.

Прирост объемов выданных кредитов более чем в 50% за период январь-сентябрь 2017-2018 гг. наблюдается в 5 регионах: Мангистауской, Костанайской, Жамбылской, Атырауской и Акмолинской областях. По остальным регионам рост выдачи кредитов колеблется в пределах от 6 до 50% (рис.10).

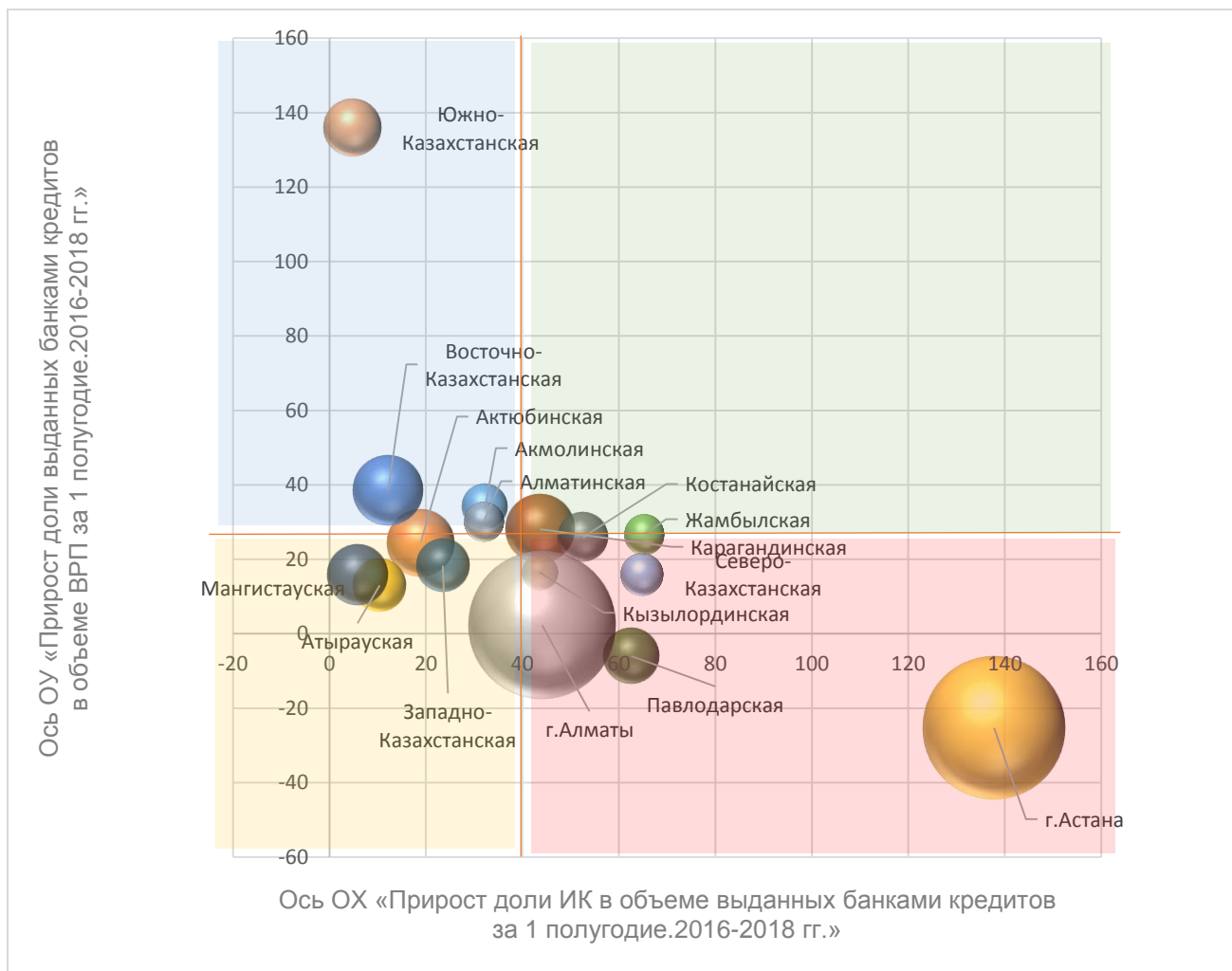
Рис.10 Прирост объемов выданных ипотечных кредитов в разрезе регионов за период январь-сентябрь 2017-2018 гг., %



Источник: Национальный банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Матрица «Рынок кредитов – Рынок ипотечных кредитов» дает представление о доле кредитования и ее изменении в ВРП², с одной стороны, и доле ипотеки и ее изменении в объеме кредитования региона, с другой стороны (рис.11).

Рис.11 Матрица «Рынок кредитов – Рынок ипотечных кредитов»



Как видно из матрицы, «кредитование» как отрасль развивается хорошими темпами в 7 регионах страны (голубой и зеленый квадраты матрицы): Акмолинской, Алматинской, ВКО, Жамбылской, Карагандинской, Костанайской и Южно-Казахстанской областях.

Однако, лишь в трех регионах сегмент ипотечного кредитования развивается более быстрыми темпами, чем в среднем по стране – в Жамбылской, Карагандинской и Костанайской областях (зеленый квадрат), несмотря на относительно небольшой ипотечный портфель данных регионов.

В городах Алматы и Астана, Павлодарской, Кызылординской и Северо-Казахстанской областях на фоне замедленных темпов прироста в сфере кредитования в целом, доля ипотеки в объеме выдаваемых кредитов растет (красный квадрат).

В Мангистауской, Атырауской, Актюбинской и Западно-Казахстанской областях наблюдается как замедление темпов прироста кредитования относительно ВРП, так и замедление темпов прироста ипотеки в объемах выдаваемых кредитов (желтый квадрат).

² Данные по ВРП представлены по состоянию на 1 полугодие 2018 года, в связи для построения Матрицы были использованы данные за 1 полугодие 2016-2018 годов

Алматы и Астана являются основными «держателями» ипотечного портфеля. Как упоминалось выше, на их долю приходится 51% совокупного ипотечного портфеля страны. В Астане доля ипотеки в объеме выданных кредитов за 1 полугодие 2016-2018 гг. выросла в 6 раз, это самый высокий показатель по стране³.

3. Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ населению

В среднем ставка вознаграждения по выданным за январь-сентябрь 2018 года ипотечным кредитам составила 9,4% (-0,3 п.п. к январю-сентябрю 2017 года) (рис.12).



4. Уровень закрепитованности населения по ипотеке

Одним из показателей уровня закрепитованности населения является уровень закрепитованности населения по ипотечному портфелю на одного экономически активного жителя⁴, который определяется как отношение ипотечного портфеля к общему числу экономически активного населения страны.

Уровень закрепитованности по ипотечному портфелю на одного экономически активного жителя страны на конец 2018 года составил 132 719 тенге. Прирост показателя в сравнении с 2017 годом составил 9% (табл.1).

Наиболее высокий уровень закрепитованности населения наблюдается в следующих регионах страны:

- Актюбинская область (152,5 тыс. тенге на одного экономически активного жителя);
- Мангистауская область (189,5 тыс. тенге на одного экономически активного жителя);
- г. Алматы (329,9 тыс. тенге на одного экономически активного жителя);
- г. Астана (559,1 тыс. тенге на одного экономически активного жителя).

³ Доля ипотеки в объеме выданных кредитов за 1 полугодие 2016-2018 гг. в Республике Казахстан выросла с 1,5% до 4% (или в 3 раза).

⁴ Экономически активное население – это общая численность занятого и безработного населения в стране.

Табл.1 - Уровень закредитованности по ипотечному портфелю экономически активного населения страны, тенге

	2017	2018 (январь-сентябрь)	Прирост 2018 (январь-сентябрь)/2017, %
Республика Казахстан	122 101	132 719	9
Акмолинская	63 639	71 244	12
Актюбинская	129 013	152 550	18
Алматинская	16 928	21 226	25
Атырауская	117 194	130 264	11
Восточно-Казахстанская	91 567	98 710	8
Жамбылская	38 794	43 447	12
Западно-Казахстанская	111 170	123 327	11
Карагандинская	89 541	101 319	13
Костанайская	61 550	71 120	16
Кызылординская	52 163	52 938	1
Мангистауская	166 678	189 510	14
Павлодарская	104 807	110 326	5
Северо-Казахстанская	76 842	82 924	8
Туркестанская/ЮКО	35 252	38 317	9
г. Алматы	325 284	329 874	1
г. Астана	500 499	559 140	12
г. Шымкент	-	114 609	-

Источник: расчеты УКРМ на основе данных Национальный банк Республики Казахстан

Уровень закредитованности населения с каждым годом растет. Наиболее высокий прирост уровня закредитованности населения по ипотечному портфелю наблюдается в Алматинской, Актюбинской, Костанайской и Мангистауской областях. В Алматы и Кызылординской области уровень закредитованности по ипотечному портфелю с начала года вырос всего на 1%.

Вторым показателем, демонстрирующим уровень закредитованности населения по ипотечным займам, является объем выданных ипотечных кредитов за анализируемый период в расчете на одного занятого жителя.

Объем выданных ипотечных кредитов в анализируемом периоде в расчете на одного занятого жителя страны составил 39,5 тыс. тенге (табл.2). Прирост показателя в сравнении с аналогичным периодом 2017 года составил 40%.

Наиболее высокие показатели закредитованности наблюдаются в следующих регионах:

- Актюбинская область (53,7 тыс. тенге на одного занятого жителя);
- Мангистауская область (66,8 тыс. тенге на одного занятого жителя);
- г. Алматы (79,8 тыс. тенге на одного занятого жителя);
- г. Астана (186,6 тыс. тенге на одного занятого жителя).

В Астане объем выдачи ипотечных кредитов на одного занятого жителя превысил среднереспубликанский уровень в 4,7 раза.

Вместе с тем, высокий уровень прироста выдачи ипотечных кредитов в расчете на одного занятого жителя прослеживается в 7 регионах страны: Акмолинской, Алматинской, Атырауской, Жамбылской, Костанайской, Мангистауской, Южно-Казахстанской областях, а также городах Алматы и Астана. Самый низкий уровень прироста - в Кызылординской и Северо-Казахстанской областях.

Табл.2 - Объем выданных ипотечных кредитов за январь-сентябрь 2016-2018 гг. в расчете на одного занятого жителя Республики Казахстан

	2017 (январь – сентябрь)	2018 (январь-сентябрь)	Прирост январь-сентябрь 2017-2018, %
Республика Казахстан	28 296	39 507	40
Акмолинская	15 036	22 733	51
Актюбинская	38 734	53 740	39
Алматинская	4 130	8 228	99
Атырауская	21 236	37 340	76
Восточно-Казахстанская	21 278	26 735	26
Жамбылская	7 062	16 156	129
Западно-Казахстанская	30 924	39 168	27
Карагандинская	21 381	29 413	38
Костанайская	15 579	24 937	60
Кызылординская	11 675	12 189	4
Мангистауская	39 050	66 824	71
Павлодарская	23 850	29 204	22
Северо-Казахстанская	19 529	21 322	9
Южно-Казахстанская/Туркестанская	6 810	12 990	91
г. Алматы	59 086	79 804	35
г. Астана	141 818	186 559	32
г. Шымкент		7 643	

Источник: Национальный банк Республики Казахстан

Дополним анализ сравнением объема выданных ипотечных кредитов в расчете на одного занятого жителя с уровнем среднемесячной заработной платы одного работника, путем соотношения показателей (табл.3).

Табл.3 - Сравнение объема выданных ИК и среднемесячной номинальной заработной платы на одного работника за январь-сентябрь 2018 года

	Объем выданных ИК в расчете на одного работника, тенге	Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, тенге	Соотношение объема выданных ИК к среднемесячной номинальной заработной плате на одного работника, %
Республика Казахстан	39 507	162 751	24,3
Акмолинская	22 733	121 639	18,7
Актюбинская	53 740	137 698	39,0
Алматинская	8 228	120 645	6,8
Атырауская	37 340	291 332	12,8
Восточно-Казахстанская	26 735	137 878	19,4
Жамбылская	16 156	111 240	14,5
Западно-Казахстанская	39 168	151 807	25,8
Карагандинская	29 413	146 912	20,0
Костанайская	24 937	125 206	19,9
Кызылординская	12 189	133 516	9,1
Мангистауская	66 824	267 883	24,9
Павлодарская	29 204	137 638	21,2
Северо-Казахстанская	21 322	113 336	18,8
Южно-Казахстанская	12 990	111 290	11,7
г. Алматы	79 804	204 740	39,0
г. Астана	186 559	241 280	77,3
г. Шымкент	7 643	118 043	6,5

Источник: расчеты УКРМ на основе данных Национального банка Республики Казахстан и Комитета по статистике МНЭ РК

Как видно из табл.3, доля выданных ипотечных кредитов, приходящихся на одного работника, в объеме его среднемесячной заработной платы составляет 24%. Максимальное значение показателя зафиксировано в г. Астана (77%), минимальное – в г. Шымкент (6,5%).

5. Уровень проникновения ипотечных займов

Уровень проникновения ипотечных займов отражает долю домохозяйств, получивших ипотеку (как в прошлом, так и в настоящем времени) для приобретения жилья, как уже погасивших заем, так и обременённых ипотечным займом к текущему периоду.

По данным ТОО «Первое кредитное бюро» (ПКБ) в период с 2001 года по июль 2018 года было выдано 408 тысяч ипотечных кредитов с целевым назначением «приобретение/покупка жилья», их которых 246 тыс. займов – действующие, 162 тыс. – погашенные⁵.

Таким образом, уровень проникновения ипотечных займов среди домохозяйств Республики Казахстан⁶ составил 8%.

За первое полугодие 2018 года количество выданных ипотечных займов составило 33071, что на 6% выше показателя аналогичного периода 2017 года. Средняя сумма займа по ипотечным кредитам, согласно статистике ПКБ, составила 6,2 млн. тенге (в том числе 13,1 млн. тенге в Алматы и 8,5 млн. тенге в Астане)⁷, средний срок займа – 10 лет⁸, средняя ставка вознаграждения колеблется в диапазоне от 8 до 10%.

6. Текущий уровень обеспеченности населения жильем

По данным Комитета по статистике общая площадь жилищного фонда РК по состоянию на начало 2018 года составила 347,4 млн. кв. м., в том числе в городской местности – 219 млн. и сельской – 128 млн. кв. м. (табл.4).

Табл.4 – Жилищный фонд Республики Казахстан по состоянию на начало 2018 года

	Всего, тыс.кв.м	В том числе			
		городской населенный пункт		сельский населенный пункт	
		тыс. кв. м	в процентах к итогу	тыс. кв. м	в процентах к итогу
Казахстан Республикасы	347 441,2	219 146,5	100,0	128 294,7	100,0
Ақмола	16 269,7	7 518,4	3,4	8 751,3	6,8
Ақтөбе	16 122,0	12 108,5	5,5	4 013,5	3,1
Алматы	31 966,2	8 634,9	3,9	23 331,3	18,2
Атырау	12 421,1	7 191,9	3,3	5 229,2	4,1
Батыс Қазақстан	12 216,6	7 083,1	3,2	5 133,5	4,0
Жамбыл	16 882,2	7 960,7	3,6	8 921,5	7,0
Қарағанды	29 137,3	23 326,6	10,7	5 810,7	4,5
Қостанай	17 832,3	9 979,7	4,6	7 852,5	6,1
Қызылорда	15 100,9	7 328,5	3,4	7 772,4	6,1
Маңғыстау	12 747,9	5 890,0	2,7	6 857,9	5,3
Павлодар	16 123,8	11 470,3	5,2	4 653,5	3,6
Солтүстік Қазақстан	11 923,6	5 267,1	2,4	6 656,6	5,2
Түркістан	31 939,7	8 294,6	3,8	23 645,1	18,4

⁵ www.1cb.kz

⁶ Общее количество домохозяйств по состоянию за январь-июль 2017 года составило 5,3 млн.

⁷ https://www.1cb.kz/docs/analyticalreviews/1CB_Analytics_Monthly_6.2018.pdf

⁸ в разрезе всех действующих займов в национальной валюте

Шығыс Қазақстан	25 973,1	16 307,4	7,4	9 665,8	7,5
Астана қаласы	20 228,9	20 228,9	9,2	-	-
Алматы қаласы	43 335,3	43 335,3	19,8	-	-
Шымкент қаласы	17 220,6	17 220,6	7,9	-	-

Источник: О жилищном фонде Республики Казахстан в 2017 году, г. Астана, 2018 год//Комитет по статистике МНЭ РК

Обеспеченность жильем на одного проживающего в среднем по стране составила 21,6 кв.м., в городской местности - 24,1 кв.м., в сельской – 18,2 кв.м.(табл.5).

Табл.5 - Обеспеченность жильем на одного проживающего⁹

	Всего	В том числе	
		городской населенный пункт	сельский населенный пункт
Қазақстан Республикасы	21,6	24,1	18,2
Ақмола	22,0	23,8	20,6
Ақтөбе	22,0	24,6	16,5
Алматы	18,9	21,8	18,0
Атырау	21,4	23,7	19,0
Батыс Қазақстан	20,6	24,8	16,6
Жамбыл	16,6	19,4	14,7
Қарағанды	23,0	23,8	20,4
Қостанай	21,7	22,3	20,9
Қызылорда	19,9	21,7	18,4
Маңғыстау	23,3	23,2	23,3
Павлодар	22,0	22,4	20,9
Солтүстік Қазақстан	21,0	21,7	20,5
Түркістан	17,9	21,3	17,0
Шығыс Қазақстан	20,2	22,2	17,3
Астана қаласы	29,8	29,8	-
Алматы қаласы	27,1	27,1	-
Шымкент қаласы	24,2	24,2	-

Источник: О жилищном фонде Республики Казахстан в 2017 году, г. Астана, 2018 год//Комитет по статистике МНЭ РК

Как видно из табл.5 наблюдается диспропорция в обеспеченности населения жильем как в региональном разрезе, так и в разрезе городской и сельской местности.

7. Текущий уровень доступности жилья населению

Для оценки доступности жилья можно использовать Price to Income Ratio (PIR, коэффициент доступности жилья)¹⁰. PIR количество лет, необходимое для покупки жилья, если весь доход домохозяйства будет уходить на оплату жилья. Формула расчета: $PIR = \frac{\overline{PC} \cdot S}{D \cdot N \cdot 12}$, где \overline{PC} – среднерыночная стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках, S – нормативная площадь жилья на одно домохозяйство¹¹, D – среднедушевой доход в месяц, N - количество членов семьи домохозяйства, 12 – количество месяцев в году.

⁹ Общая площадь жилищ (не учитывается общая площадь жилищ по пустующим или бесхозным домам) к численности лиц, проживающих в них// Комитет по статистике МНЭ РК

¹⁰ Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике // Экономический анализ: теория и практика 12 (2016), с.111–124

¹¹ Норматив 15 кв.м. на одного члена семьи взят согласно п.1, ст.75 Закона РК «О жилищных отношениях», от 16 апреля 1997 года, №94-І, «Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более

В сентябре 2018 года, по данным Комитета по статистике, средняя цена продажи нового жилья в городах Казахстана составила 264,8 тыс. тенге за 1 кв.м., цена перепродажи благоустроенного жилья – 184,4 кв.м. за 1 кв.м., арендная плата – 1367 тенге за 1 кв.м.(табл.6).

Табл.6 – Стоимость жилья на первичном и вторичном рынках по состоянию на 1 сентября 2018 года

	Цена продажи нового жилья, тыс. тенге за 1 кв.м.	Цена перепродажи благоустроенного жилья, тыс. тенге за 1 кв.м.	Арендная плата за благоустроенное жилье, тенге за 1 кв.м.
Республика Казахстан	264,8	184,4	1 367
Астана	337,6	345,9	2 751
Алматы	326	342,2	2 265
Шымкент	306,1	169,8	1 219
Актау	284,6	251,6	2 016
Актобе	150,6	148,6	1 334
Атырау	326,3	261,9	1 693
Жезказган		143,9	1 262
Кокшетау	190,5	174,9	1 212
Караганда	201,6	179	1 586
Костанай	190,4	181,6	1 290
Кызылорда	141,0	130,3	1 090
Уральск	147,9	157,4	1 098
Усть-Каменогорск	231	168,4	1 306
Павлодар	146,6	149,9	1 065
Петропавловск	135,0	183,9	1 300
Семей	172,3	153,8	1 131
Талдыкорган	141,2	185,1	1 038
Тараз	116,0	178,4	967
Туркестан		144,2	1 422

Источник: Цены на рынке жилья в сентябре 2018 года //Комитет по статистике МНЭ РК

Цена продажи нового жилья с начала года выросла на 5%. В то же время цена перепродажи благоустроенного жилья снизилась на 0,7%. Арендная плата выросла на 3%.

Среднедушевые доходы населения страны во втором квартале 2018 года составили 51,2 тыс. тенге в месяц (табл.7). При этом, в городах республики показатели выше и составляют 59,3 тыс. тенге в месяц.

Табл.7 - Денежные доходы населения за 2 квартал 2018 года, в среднем на душу населения, тенге

	Всего		Городская местность		Сельская местность	
	в квартал	в месяц	в квартал	в месяц	в квартал	в месяц
Казахстан Республикасы	153 725	51242	177 853	59284,33	121 040	40347
Ақмола	141 962	47321	157 823	52607,67	127 829	42610
Ақтөбе	152 057	50686	167 562	55854	124 703	41568
Алматы	131 923	43974	136 534	45511,33	130 567	43522
Атырау	139 876	46625	158 683	52894,33	122 784	40928
Батыс Қазақстан	149 438	49813	174 540	58180	122 454	40818

восемнадцать квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии.»

Жамбыл	110 729	36910	125 774	41924,67	100 841	33614
Қарағанды	182 578	60859	195 132	65044	133 482	44494
Қостанай	158 638	52879	175 467	58489	138 716	46239
Қызылорда	121 550	40517	132 495	44165	113 835	37945
Маңғыстау	190 117	63372	233 134	77711,33	160 876	53625
Павлодар	154 275	51425	163 803	54601	131 328	43776
Солтүстік Қазақстан	156 957	52319	183 153	61051	135 396	45132
Түркістан	97 292	32431	97 770	32590	97 177	32392
Шығыс Қазақстан	166 544	55515	193 357	64452,33	123 994	41331
Астана қаласы	213 536	71179	213 536	71178,67	121 040	40347
Алматы қаласы	218 774	72925	218 774	72924,67	127 829	42610
Шымкент қаласы	132 323	44108	132 323	44107,67	124 703	41568

Источник: Расходы и доходы населения Республики Казахстан, 2 квартал 2018 года// Комитет по статистике МНЭ РК.

Рассчитаем уровень доступности жилья (PIR) для городского населения (табл.8).

Табл. 8 – Уровень доступности жилья для городского населения

Регионы	Среднерыночная стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках, тыс. тенге	Размер домох-ва, чел.	Нормативная площадь жилья на одно домохозяйство, кв. м.	Среднедушевой доход, тенге	Уровень доступности и жилья, лет
	\overline{PC}	N	S	Д	PIR
Қазақстан Республикасы	224,6	3,4	51	59284,33	5
Ақмола	182,7	3,2	48	52607,67	4
Ақтөбе	149,6	3,8	57	55854	3
Алматы	163,15	3,7	42	45511,33	4
Атырау	294,1	4,4	66	52894,33	7
Батыс Қазақстан	152,65	3,5	52,5	58180	3
Жамбыл	147,2	3,9	58,5	41924,67	4
Қарағанды	190,3	3	45	65044	4
Қостанай	186	2,8	42	58489	4
Қызылорда	135,65	5	75	44165	4
Маңғыстау	268,1	4,3	64,5	77711,33	4
Павлодар	148,25	2,8	64,5	54601	3
Солтүстік Қазақстан	159,45	2,8	42	61051	3
Түркістан	144,2	4,3	42	32590	6
Шығыс Қазақстан	199,7	2,8	64,5	64452,33	4
Астана қаласы	341,75	3,3	42	71178,67	6
Алматы қаласы	334,1	2,8	49,5	72924,67	6
Шымкент қаласы	237,95	4,3	42	44107,67	7

Источник: собственные расчеты УКРМ

Как видно из табл.8, домохозяйствам Казахстана в среднем требуется 5 годовых заработных плат для покупки жилья, площадью 51 кв. м. Согласно международной градации доступности жилья - **«приобретение жилья в Казахстане серьезно осложнено»**, поскольку оптимальным считается период, равный 3 годам (табл.9).

Табл.9 - Международная градация доступности жилья

PIR < 3 года	3 года ≤ PIR < 4 года	4 года ≤ PIR < 5 года	PIR ≥ 5 лет
Жилье считается доступным	Жилье считается не очень доступным	Приобретение жилья серьезно осложнено	Жилье преимущественно не доступно

В региональном разрезе уровень доступности жилья колеблется как в меньшую, так и в большую сторону. К регионам, где жилье можно считать относительно доступным, относятся города Северо-Казахстанской, Павлодарской, Западно-Казахстанской и Актюбинской областей (показатель PIR равен 3 годам). В остальных городах страны приобретение жилья серьезно осложнено либо преимущественно не доступно.

8. Текущий уровень доступности ипотеки населению

Для оценки доступности ипотеки можно использовать показатель Mortgage as Percentage of Income (MPI, доля ипотечного платежа в доходе семьи)¹²:

MPI – отражает фактическую ежемесячную стоимость ипотеки и доход домохозяйства. В расчетах используется 100%-ая ипотека на максимальный период кредитования для покупки жилья. Уменьшение показателя говорит о положительной динамике. Можно сравнить MPI с Debt to Income (DTI, коэффициентом долговой нагрузки), которую Национальный Банк Республики Казахстана определил на уровне 50%¹³.

Для расчета MPI сравним среднемесячный доход домохозяйства с размером среднемесячного платежа по ипотечному кредиту на среднестатистических условиях: средневзвешенная ставка вознаграждения - 9,6%, максимальный срок кредитования – 240 месяцев, первоначальный взнос – 0%.

MPI не должен превышать показатель DTI (50%). В случае, если MPI выше 50% - ипотека считается не доступной (НД), если меньше 50% - доступной (Д). Расчеты по доступности ипотеки приведены в табл.10.

Табл.10 – Текущий уровень доступности ипотеки

Регионы	Среднемесячный доход домох-ва, тенге	Ср. стоимость жилья= средняя сумма ипотечного займа, тенге	Ежемесячный платеж по ипотеке, тенге ¹⁴	MPI (Доля ежемесячного платежа по ипотеке в доходах домохозяйства,) %	DTI, %	Уровень текущей доступности ипотеки
РК	201567	11454600	107521	53	50	НД
Ақмола	168345	8769600	82318	49	50	Д
Ақтөбе	212245	8527200	80042	38	50	Д
Алматы	168392	9054825	84995	50	50	Д

¹² Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике // Экономический анализ: теория и практика 12 (2016), с.111–124

¹³ (Debt-to-income ratio, DTI) - соотношения суммы задолженности и дохода заемщика. Максимальный уровень DTI заемщика, при котором банк может предоставить необеспеченный потребительский займ, определен на уровне 50%. Данное значение, с одной стороны, сопоставимо с соответствующей мировой практикой, с другой стороны, имеет нейтральный эффект на действующие скоринговые модели банков по оценке кредитоспособности заемщиков при условии использования в них более низких внутренних лимитов DTI.//Отчет Нацбанка «О финансовой стабильности», https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31552802&mode=p&page=6#pos=2463;-250

¹⁴ Расчет ежемесячного платежа по ипотеке производился на кредитном калькуляторе, Метод погашения – аннуитетный.

Атырау	232735	19410600	182202	78	50	НД
Батыс Қазақстан	203630	8014125	75226	37	50	Д
Жамбыл	163506	8611200	80831	49	50	Д
Қарағанды	195132	8563500	80383	41	50	Д
Қостанай	163769	7812000	73329	45	50	Д
Қызылорда	220825	10173750	95498	43	50	Д
Маңғыстау	334159	17292450	162319	49	50	Д
Павлодар	152883	6226500	50446	33	50	Д
Солтүстік Қазақстан	170943	6696900	62862	37	50	Д
Түркістан	140137	9300900	87305	62	50	НД
Шығыс Қазақстан	180467	8387400	78730	44	50	Д
Астана қаласы	234890	16916625	158791	68	50	НД
Алматы қаласы	204189	14032200	131716	65	50	НД
Шымкент қаласы	189663	15347775	144065	76	50	НД

Источник: собственные расчеты УКРМ

Как видно из табл.10, показатель MPI в среднем по республике равен 53%, это значит, что на погашение ежемесячных платежей по ипотеке, выданной на 20 лет по средневзвешенной ставке 9,6% в размере 100%-ой стоимости квартиры на приобретение жилья площадью 51 м² (15 м² на одного члена семьи), домохозяйству необходимо выделять 53% своего ежемесячного дохода. Приобретение жилья большей квадратуры приведет к росту уровня ежемесячных платежей, а, следовательно, к ухудшению показателя доступности ипотеки.

В 12 регионах доля ипотечных платежей в объеме доходов домохозяйства ниже 50%, но не ниже чем 33%.

В 5 регионах страны ипотеку можно считать практически недоступной: в городах Атырауской области (MPI – 78%), в городах Туркестанской области (62%), в г. Астана (68%), в г. Алматы (65%), в г. Шымкент (76%).

9. Обзор предложений БВУ

Ипотечные кредиты на рынке страны предлагают 12 БВУ из 28, а также 2 ипотечные организации. 7 банков (АО «Народный сберегательный банк Казахстана», АО «АТФ Банк», АО «Цесна Банк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Банк РБК», АО «Форте Банк», АО «Жилстройсбербанк») помимо предложения ипотечных продуктов в рамках собственных программ предлагают ипотеку по программе «7-20-25» (табл.11).

Табл.11 - Предложения БВУ по собственным ипотечным продуктам

№	Наименование банка	Срок ипотеки	Первонач. взнос, %	Ставка вознагражд., %	ГЭСВ, %	Максимальная сумма займа
1	АО «Жилстройсбербанк» (продукт «Свой дом»)	25	30	9,5	12,8	90 млн. тенге
2	АО "БанкЦентрКредит"	15	30	16,5	16,9	до 70% от стоимости приобретаемого жилья
3	АО "Алтын Банк"	20	20	12,75	14	100 млн. тенге
4	АО "АТФ Банк"	15	20	16	17,4	100 млн. тенге

5	АО "ВТБ Банк"	15	30	17	18,9	75 млн. тенге
6	АО "Нурбанк"	20	35	15	16,5	50 млн. тенге
7	АО "РБК"	15	30	14,5	16	75 млн. тенге
8	АО "Сбербанк России"	20	30	14,6	15,6	до 70% от стоимости приобретаемого жилья
9	АО "Тенгри Банк"	20	20	16	16,7	до 80% от стоимости приобретаемого жилья
10	АО "Форте банк"	10	50	14,49	16,7	до 50% от стоимости приобретаемого жилья
11	АО "Народный сберегательный банк Казахстана"	20	20	12,5	14,8	Неогранич.
12	АО "Цесна Банк"	10	40	20,5	24,4	Неогранич.
13	ИО «Баспана»	25	20	7		До 25 млн. тенге в городах Алматы, Астана, Шымкент, Актау, Атырау, до 15 млн. – в регионах

Источник: данные официальных сайтов БВУ и ипотечных организаций

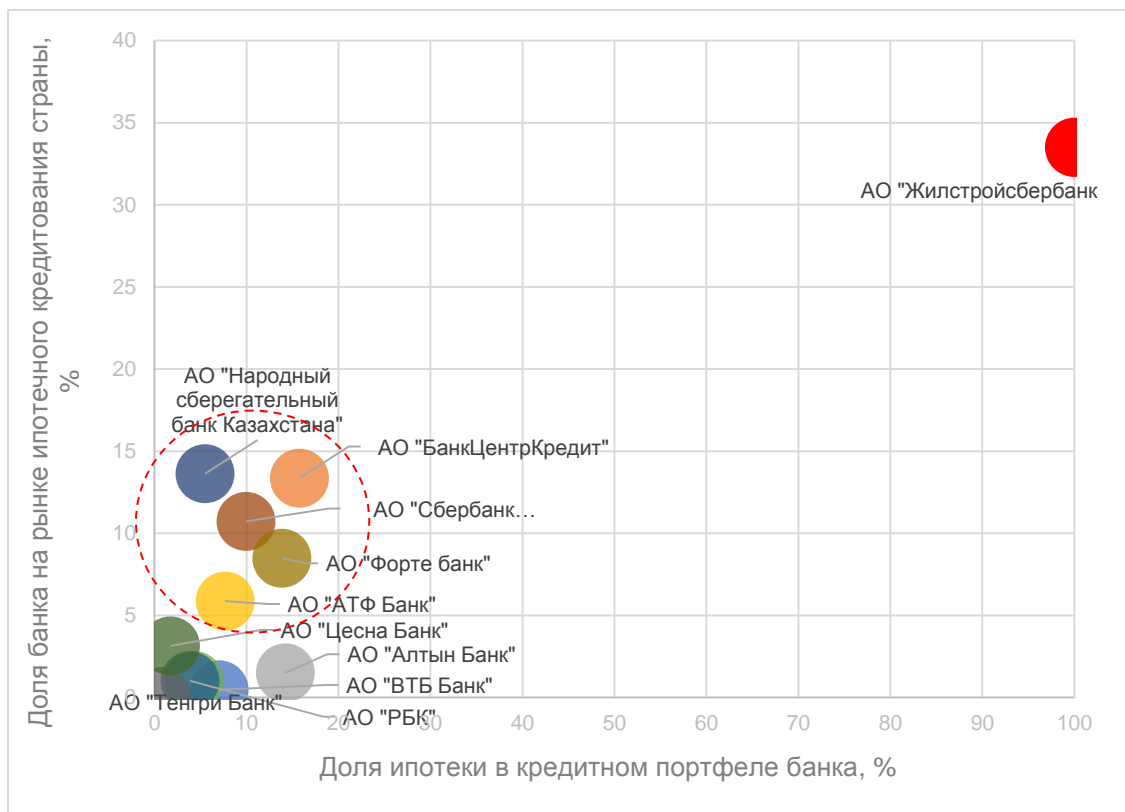
АО «Жилстройсбербанк» – единственный банк, портфель которого на 100% состоит из жилищных займов, предоставляемых населению. Вместе с тем, доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов по итогам сентября 2018 года составила 67,7%¹⁵.

32,3% рынка ипотечного кредитования делят между собой 11 банков – Народный банк, Банк Центр Кредит, Сбербанк России, Форте Банк, и АТФ. Доля ипотеки в кредитном портфеле этих банков не превышает 16%. Доля банков в объеме выдачи ипотеки с учетом выдачи кредитов по программе «7-20-25» - 32,3%, без учета кредитов по программе «7-20-25» - 16% (рис.13).

Предложения по ипотечным продуктам можно дифференцировать по ставке вознаграждения, первоначальному взносу, сроку ипотеки и стоимости займа. Наиболее привлекательные условия с точки зрения ставки вознаграждения предлагает ИО «Баспана», ИО «КИК» и АО «Жилстройсбербанк». Относительно привлекательные условия с точки зрения первоначального взноса предлагают ИО «Баспана», АО «Алтын Банк», АО «АТФ Банк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана» (20% от стоимости займа). По некоторым ипотечным продуктам вместо первоначального взноса предлагается предоставить дополнительный залог в виде недвижимого имущества – АО «РБК», АО «Народный сберегательный банк Казахстана», АО «Цесна Банк». Не ограничивают клиентов в стоимости займа – АО «Цесна Банк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана», что является привлекательным условием для клиентов, которые намерены купить дорогое по стоимости жилье.

¹⁵ Объем выданных кредитов ЖССБК за январь-сентябрь 2018 года составил 231,1 млрд. тенге или 67,7% от общего объема выдачи ипотечных кредитов за анализируемый период// «...На 01.10.2018 года сбережения вкладчиков составляют 562 374 млн.тенге. За текущий год заключено 285 197 договоров о ЖСС с договорной суммой 1 474 592 млн.тенге, предоставлено 25 888 займов на сумму 231 113 млн.тенге. Действующий кредитный портфель составляет 581 276 млн.тенге.» (www.baiterek.gov.kz)

Рис.13 - Матрица «Доля БВУ на рынке ипотечного кредитования – Доля ипотеки в банковском кредитном портфеле»



По состоянию на 30 октября 2018 года в рамках реализации программы "7-20-25" БВУ рассмотрены 3989 заявки на получение ипотечного кредита. Из них одобрено 2658 заявок на предоставление займа на сумму 31,8 млрд тенге (табл.12).

Табл.12 - Прогноз одобренных заявок по госпрограмме «7-20-25» на конец 2018 года

	Факт (2018 год)			Среднемес. темп прироста, %	Прогноз до конца 2018 года (по состоянию данных от 30 октября. 2018 года)	
	30 августа	30 сентября	30 октября		30 ноября	30 декабря
Одобрено заявок	1190	2052	2658	49	3960,42	5901,03
Сумма одобренных заявок, млрд. тенге	14	24,5	31,8	51	48,0	72,5
БВУ, выдающие кредиты	4 ¹⁶	5 ¹⁷	7 ¹⁸		н/д	9 ¹⁹

Источник: расчеты УКРМ на основе данных www.baspana72025.kz/

По новостным данным, представленным на официальном сайте ИО «Баспана» «...60% заемщиков в месяц выплачивают по ипотеке менее 100 тысяч тенге. Лишь 6% заемщиков получили максимальную возможную сумму (20 млн тенге - в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и Шымкент, 12 млн - в других

¹⁶ БанкЦентрКредит, АТФ, Цеснабанк, РБК (по состоянию на 13 августа 2018 года)// www.baspana72025.kz/

¹⁷ БанкЦентрКредит, АТФ, Цеснабанк, РБК, Халык банк (по состоянию на 11 сентября 2018 года)// www.baspana72025.kz/

¹⁸ https://www.inform.kz/ru/zhilstroysberbank-i-sberbank-mogut-prinyat-uchastie-v-zhilischnoy-programme-7-20-25_a3432925/

¹⁹ Планируется привлечь 9 БВУ: БанкЦентрКредит, АТФ, Цеснабанк, РБК, Халык банк, Евразийский банк, ЖССБК, Форте банк и Сбербанк// www.baspana72025.kz/

регионах). Основная масса заемщиков, а это 37% от общего портфеля, получили кредит на сумму от 10 до 15 миллионов тенге»²⁰.

Как видно из табл.12, темп прироста объемов одобренных заявок в октябре 2018 года снизился в сравнении с показателем сентября 2018 года и составил 49%. Согласно прогнозу, представленному в табл. 1, по состоянию данных на 30 октября 2018 года, объем одобренных заявок по программе «7-20-25» на конец 2018 года может составить 5901 на общую сумму 72,5 млрд. тенге, доля одобренных заявок по программе «7-20-25» на конец 2018 года может составить 16%²¹ от объема выданных ипотечных займов БВУ населению.

В целях стимулирования выдачи ипотечных займов по программе «7-20-25» ИО «Баспана» планирует до конца 2018 года выдать 10 тысяч жилищных сертификатов на сумму 1 млн. тенге для работников бюджетной сферы. Цель такого инструмента стимулирования: снизить размер первоначального взноса. Планируется выделить через акиматы городов и областей не менее 50 тыс. жилищных сертификатов на общую сумму 50 млрд. тенге²². Данная акция может повлиять на количество одобренных заявок и увеличить показатели прогнозируемого объема выдачи ипотечных займов.

Кроме того, в начале ноября текущего года ИО «Баспана» официально объявила о запуске нового ипотечного продукта «Баспана хит», позволяющего клиентам взять ипотеку на приобретение вторичного жилья по ставке вознаграждения 11%²³, сроком на 15 лет. Внедрение данного продукта может также способствовать росту доли кредитов по программе «7-20-25» в объеме выдачи ипотечных займов.

Безусловно, условия, предлагаемые ИО «Баспана» в рамках ипотечной программы «7-20-25», привлекательны, однако для клиентов, желающих приобрести жилье повышенного класса комфортности, рыночная стоимость которого превышает размер максимальной стоимости квартиры, данная ипотека становится нецелесообразной. Соответственно, ипотечная программа «7-20-25» ориентирована на клиентов, желающих приобрести первичное жилье стоимостью не выше 25 млн. тенге (а в регионах – 15 млн. тенге).

Проведем оценку привлекательности ипотечных продуктов по двум важным с точки зрения клиента характеристикам: (рис.13):

- ежемесячный платеж;
- доля ежемесячных платежей в объеме среднемесячного дохода домохозяйства.

Как видно из рис.13, наиболее привлекательны условия у трех ипотечных продуктов: АО «ЖССБК», ИО «Баспана».

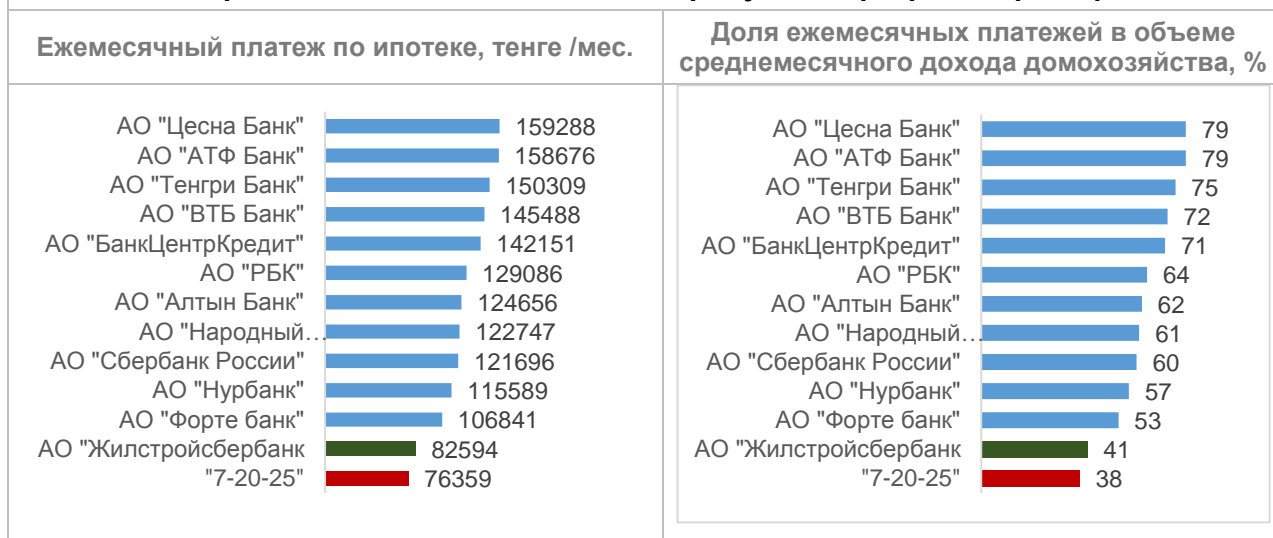
²⁰ <http://www.baspana72025.kz/actual-information/programma-72025-shest-vazhnykh-novostey-kotorye-vi-mogli-propustit-47>

²¹ 16% = 72,5 млрд. тенге/456 млрд. тенге*100%

²² https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/7-20-25-kak-poluchit-jilischnyy-sertifikat-na-million-tenge-356765/

²³ может меняться при изменении базовой ставки НБ РК, фиксируется на момент выдачи займа.

Рис.13 Привлекательность ипотечных продуктов в разрезе характеристик

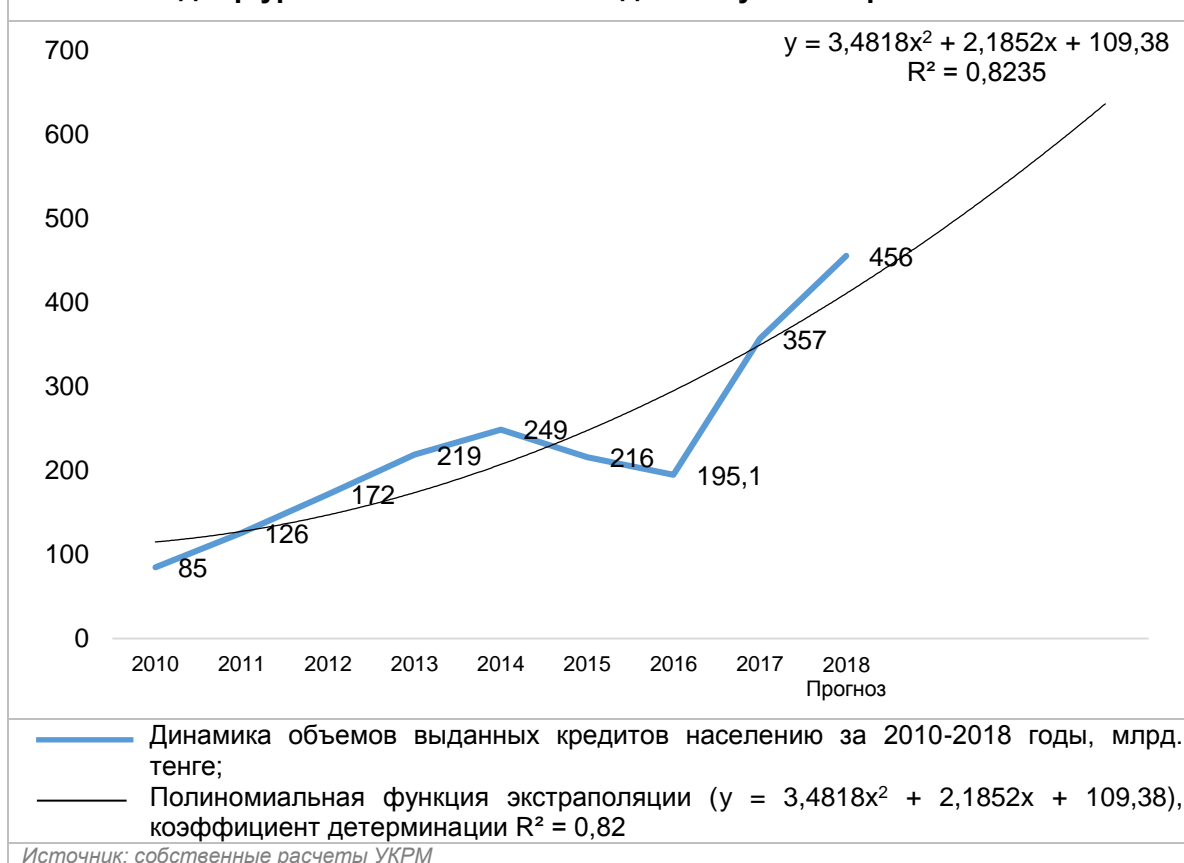


10. Прогноз объемов выдачи ипотечных займов

Объемы выдачи ипотечных кредитов в Казахстане на 2019-2023 годы можно спрогнозировать следующим образом:

Шаг 1: подбор наиболее приближенной к динамическому ряду функцию экстраполяции. В данном случае, наиболее точная функция – полиномиальная, с коэффициентом детерминации $R^2=0,82$ (рис.14)

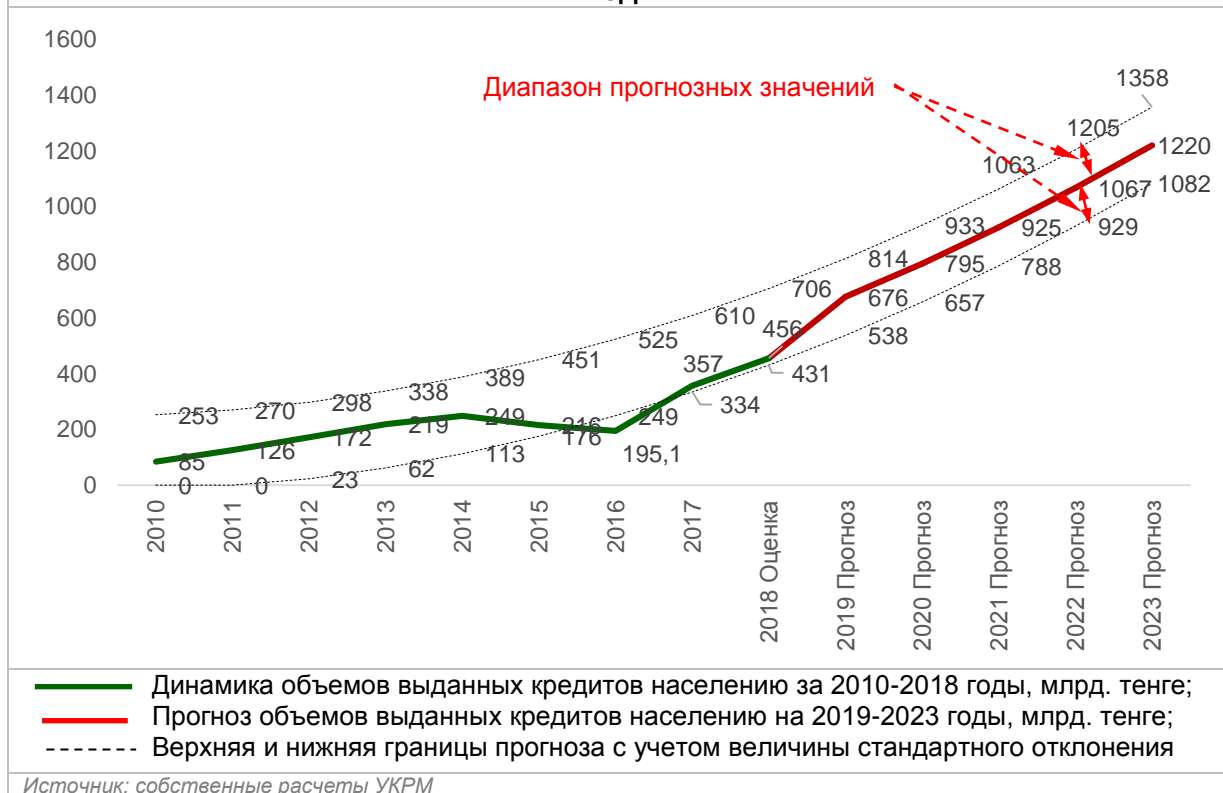
Рис.14 Подбор уравнения сглаживания для получения прогнозных значений



Шаг 2: расчет прогнозных значений путем решения уравнения соответствующей функции. Согласно уравнению полиномиальной функции, прогнозные значения объемов выдачи ипотечных кредитов на 2019-2023 годы с вероятностью 82% будут находиться в следующих диапазонах (рис.15):

- 2019 год: 676 млрд. тенге (± 137 млрд. тенге ²⁴);
- 2020 год: 795 млрд. тенге (± 137 млрд. тенге);
- 2021 год: 925 млрд. тенге (± 137 млрд. тенге);
- 2022 год: 1067 млрд. тенге (± 137 млрд. тенге);
- 2023 год: 1220 млрд. тенге (± 137 млрд. тенге).

Рис.15 Прогнозные значения объемов выдачи ипотечных кредитов на 2019-2023 годы



При условии сохранения соотношения долей лидеров в объемах выдачи, можно спрогнозировать объемы выдачи ипотечных кредитов за минусом доли кредитов, выданных по программе «7-20-25» и кредитов АО «ЖССБК» в силу различий в целевых сегментах (табл.13):

Табл.13 - Прогноз объемов выдачи за минусом доли кредитов, выданных по программе «7-20-25» и кредитов АО «ЖССБК»

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Прогноз объемов выдачи ипотечных кредитов в РК, млрд. тенге	456	676	795	925	1067	1220
Прогноз объемов выдачи за минусом доли кредитов, выданных по программе «7-20-25» ²⁵ и кредитов АО «ЖССБК» ²⁶ в силу различий в целевых сегментах, млрд. тенге	73	108	127	148	171	195

Источник: собственные расчеты УКРМ

²⁴ 137 млрд. тенге – это величина стандартного отклонения прогнозных значений от фактических данных (величина стандартной ошибки, присущая статистическому прогнозу).

²⁵ По состоянию на 01.11.2018 года доля рынка кредитов, выданных по программе «7-20-25», равна 16%.

²⁶ По состоянию на 01.11.2018 года доля рынка АО «ЖССБК» составила 67,7%.

Раздел II. Вторичный рынок ипотечного кредитования (выкуп прав требований по ипотечным займам, выданным БВУ)

1. Потенциал вторичного рынка ипотечного кредитования

В рамках данного кабинетного исследования под «вторичным рынком ипотечного кредитования» будем понимать «рынок требований к ипотечным займам» или «рынок выкупа ипотечными организациями прав требований по ипотечным займам БВУ»

Выделим уровни спроса для общего представления о потенциале рынка рефинансирования ипотечных займов в стране:

- **Абсолютный потенциал рынка** прав требований к ипотечным займам – это максимальный (верхний) предел рынка, к которому стремится текущий уровень спроса со стороны БВУ на рефинансирование. По сути, абсолютный потенциал рынка рефинансирования ипотечных займов равен объему совокупного ипотечного портфеля, сформированного БВУ на конец периода;

- **Текущий потенциал рынка** – объем ипотечного портфеля БВУ, сформированного БВУ для фондирования на текущую дату или подлежащего рефинансированию ипотечными организациями в рамках жилищных программ за определенный промежуток времени.

- **Текущий объем выкупленных ипотечными организациями прав требований по ипотечным займам** (объем выкупленных ипотечными организациями займов) отражает стоимостной объем выкупленных прав требований по ипотечным займам за определенный период времени;

- **Объем невостребованного ипотечного портфеля** представляет собой разницу между абсолютным и текущим потенциалом рынка. Такая ситуация характерна для «токсичных» ипотечных займов, займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней, или безнадёжных займов, исковой срок задолженности по которым истек.

- **Масштаб рыночных возможностей (масштаб текущего спроса)** – это разница между текущим потенциалом и текущим объемом выкупленных прав требований.

Определим каждую из перечисленных величин спроса.

Абсолютный потенциал вторичного рынка ипотечного кредитования равен совокупному объему ипотечного портфеля БВУ, который по состоянию на 01.10.2018 года составил 1205 млрд. тенге (рис.16).

Текущий потенциал на практике сложно оценить, поскольку нет официальной информации от БВУ о намерении продавать тот или иной ипотечный пул. Следовательно, оценка текущего потенциала рынка будет строиться на предположениях о том, что из общего ипотечного портфеля БВУ, ипотечные организации могут рассматривать для выкупа ипотечные займы, по которым отсутствует просроченная задолженность, либо по которым задолженность не превышает 30 календарных дней²⁷. Следовательно, текущий потенциал рынка можно определить, как «долю надежных ипотечных займов в структуре ипотечного портфеля БВУ».

Согласно данным отчета Национального Банка РК «Текущее состояние банковского сектора Республики Казахстан по состоянию на 01 октября 2018 года», доля займов, по которым отсутствует просрочка, в ссудном портфеле банковского сектора составляет 85,8%, доля займов с просрочкой от 1 до 30 дней

²⁷ За минусом займов, выданных по программе «7-20-25», выкуп прав требований по которым осуществляет ИО «Баспана» в рамках соответствующих договоренностей с банками-партнерами.

– 3,9% (по состоянию на 01 сентября 2018 года). Данные показатели можно взять для расчета текущего потенциала рынка рефинансирования ипотечных займов.

Таким образом, текущий потенциал рынка рефинансирования ипотечных займов равен 1081 млрд. тенге.

Объем невостребованного ипотечного портфеля составляет 124 млрд. тенге.

Согласно данным отчета Национального Банка РК «Текущее состояние небанковского сектора Республики Казахстан по состоянию на 01 октября 2018 года» текущий объем выкупленных прав требований по ипотечным займам составил 63,5 млрд. тенге²⁸. Следовательно, масштаб текущего спроса можно оценить в 1017,5 млрд. тенге.



2. Ссудный портфель ипотечных организаций

В Казахстане существуют три ипотечные организации:

- АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (100% участие государства в уставном капитале);
- АО «Ипотечная организация «Баспана» (100% участие государства в уставном капитале);
- АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс».

Объем ссудного портфеля ипотечных организаций по состоянию на 01.10.2018 года составил 212,2 млрд. тенге. Прирост по отношению к 01.01.2018 года составил 21,6%.

29,9% (63,5 млрд. тенге) ссудного портфеля ипотечных организаций представлены долгосрочными займами и просроченной задолженностью клиентов по займам.

²⁸ Данные ссудного портфеля ипотечных организаций по показателям «Долгосрочные займы, предоставленные клиентам» и «Просроченная задолженность клиентов по займам» по состоянию на 01.10.2018 года

3. Качество ссудного портфеля ипотечных организаций

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.10.2018 г. составил 14,2% (или 28,5 млрд. тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 6,5 млрд. тенге или 3,2% от ссудного портфеля (табл.16).

Табл.16 – Качество ссудного портфеля ипотечных организаций

Наименование показателя	01.01.2018		01.10.2018		Прирост, %
	млрд. тенге	доля, %	млрд. тенге	доля, %	
Ссудный портфель (основной долг)	174,5	100	200,2	100	14,7
Займы, по которым отсутствует просроченная задолженность по основному долгу и/или начисленному вознаграждению	155,3	89,0	171,8	85,8	10,6
Займы с просроченной задолженностью, в т.ч.:	15,2	8,7	28,5	14,2	87,5
– займы с просроченной задолженностью от 1 до 30 дней	9,9	5,7	17,0	8,5	71,7
– займы с просроченной задолженностью от 31 до 60 дней	2,3	1,3	3,4	1,7	47,8
– займы с просроченной задолженностью от 61 до 90 дней	0,7	0,4	1,6	0,8	128,6
– займы с просроченной задолженностью свыше 90 дней	2,2	1,3	6,5	3,2	195,5
Провизии по займам по МСФО, в т.ч.:	4,1	2,5	6,2	3,1	51,2
– провизии по займам с просроченной задолженностью свыше 90 дней	1,6	0,9	4,0	2	150
Коэффициент покрытия займов с просроченной задолженностью провизиями по займам, %	27		21,8		
Коэффициент покрытия займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней провизиями по ним, %	72,7		61,5		

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Как видно из табл.16, качество ссудного портфеля ухудшилось, доля просроченных кредитов выросла, в частности прирост «токсичных» займов в ссудном портфеле ипотечных организаций составил 195,5% с начала года.

На отчетную дату сумма сформированных провизий составила 6,2 млрд. тенге. Удельный вес сформированных провизий в ссудном портфеле ипотечных организаций – 3,1%. Сумма провизий по займам с просроченной задолженностью свыше 90 дней составила 4 млрд. тенге или 2% в объеме ссудного портфеля. Коэффициент покрытия займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней провизиями по ним составил 61,5%.

Основные выводы

На первичном рынке ипотечного кредитования по состоянию на 01.10.2018 года ситуация сложилась следующим образом:

1. Совокупный ипотечный портфель РК составил 1262,2 млрд. тенге, в т.ч.: ипотечный портфель БВУ – 1205 млрд. тенге (96%), ипотечный портфель ипотечных организаций – 57,2 млрд. тенге (4%).

2. Наблюдается рост объемов ипотечного кредитования как с начала года, так и в течение последних трех лет.

3. Более половины совокупного ипотечного портфеля приходится на города Астана и Алматы.

4. Выдано ипотечных кредитов населению в объеме 341,2 млрд. тенге, доля кредитов, выданных в 2018 году в совокупном ипотечном портфеле страны составляет 28%.

5. Среднемесячный объем выдачи составляет 38 млрд. тенге, следовательно, к концу 2018 года ожидается рост объемов выдачи ипотеки до 456 млрд. тенге.

6. Средневзвешенная ставка кредитования составила 9,4%.

7. Уровень закредитованности по ипотечному портфелю на 1 экономически активного жителя страны составил 132,7 тыс. тенге. Наиболее высокий уровень закредитованности в Актыбинской и Мангистауской областях, городах Алматы и Астана.

8. Общий жилищный фонд страны составляет 347,4 млн. кв.м. Обеспеченность населения жильем – 21,6 кв.м.

9. Согласно Международной градации доступности жилья - «приобретение жилье в Казахстане серьезно затруднено».

10. Ипотечные кредиты на рынке страны предлагают 12 БВУ из 28, 7 из них – предлагают ипотеку в рамках программы «7-20-25»: Халык Банк, АТФ Банк, Цесна Банк, Банк Центр Кредит, Банк РБК, Форте Банк, Жилстройсбербанк.

11. По состоянию на 30 октября 2018 года в рамках реализации программы "7-20-25" БВУ рассмотрены 3989 заявки на получение ипотечного кредита. Из них одобрено 2658 заявок на предоставление займа на сумму 31,8 млрд тенге. По данным ИО «Баспана», 60% заемщиков в месяц выплачивают по ипотеке менее 100 тысяч тенге. Лишь 6% заемщиков получили максимальную возможную сумму (20 млн тенге - в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и Шымкент, 12 млн - в других регионах). Основная масса заемщиков получили кредит на сумму от 10 до 15 миллионов тенге.

12. Предложения БВУ по собственным ипотечным продуктам можно дифференцировать по ставке вознаграждения, первоначальному взносу, сроку ипотеки и стоимости займа. Наиболее привлекательные условия с точки зрения ставки вознаграждения предлагает АО «Жилстройсбербанк» - 9,3% годовых (ГЭСВ – 12,8%). Относительно привлекательные условия с точки зрения первоначального взноса предлагают АО «Алтын Банк», АО «АТФ Банк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана» - 20% от стоимости займа. Не ограничивают клиентов в стоимости займа – АО «Цесна Банк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана», что является привлекательным условием для клиентов, которые намерены купить дорогое по стоимости жилье.

13. 48% рынка ипотечного кредитования принадлежит ЖССБК. ЖССБК – единственный банк, портфель которого на 100% состоит из жилищных займов,

предоставляемых населению. Вместе с тем, доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов в сентябре 2018 года составила 67,7%.

14. 52% рынка ипотечного кредитования делят между собой 11 банков – Народный банк, Банк Центр Кредит, Сбербанк России, Форте Банк, и АТФ. Доля ипотеки в кредитном портфеле этих банков не превышает 16%. Доля банков в объеме выдачи ипотеки с учетом выдачи кредитов по программе «7-20-25» - 32,3%, без учета кредитов по программе «7-20-25» - 16%.

15. Прогнозные значения объемов выдачи ипотечных кредитов на 2019-2023 годы с вероятностью 82% будут соответствовать следующим значениям:

- 2019 год: 676 млрд. тенге;
- 2020 год: 795 млрд. тенге;
- 2021 год: 925 млрд. тенге;
- 2022 год: 1067 млрд. тенге;
- 2023 год: 1220 млрд. тенге.

16. Прогнозные значения объемов выдачи ипотечных кредитов на 2019-2023 годы за минусом доли кредитов, выданных по программе «7-20-25» и кредитов АО «ЖССБК» составят:

- 2019 год: 108 млрд. тенге;
- 2020 год: 127 млрд. тенге;
- 2021 год: 148 млрд. тенге;
- 2022 год: 171 млрд. тенге;
- 2023 год: 195 млрд. тенге;

На вторичном рынке ипотечного кредитования:

1. Текущий потенциал рынка требований по ипотечным займам в стране можно оценить рынок в 1081 млрд. тенге.

2. Совокупный объем выкупленных прав требований по ипотечным займам составил 63,5 млрд. тенге, это 6% от рынка.

3. Масштаб рыночных возможностей равен 1017,5 млрд. тенге.