



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ

АО «Казакхстанская Жилищная Компания»

# Рынок ипотечного кредитования Республики Казакхстан. Обзор за I полугодие 2023 года.



## Содержание

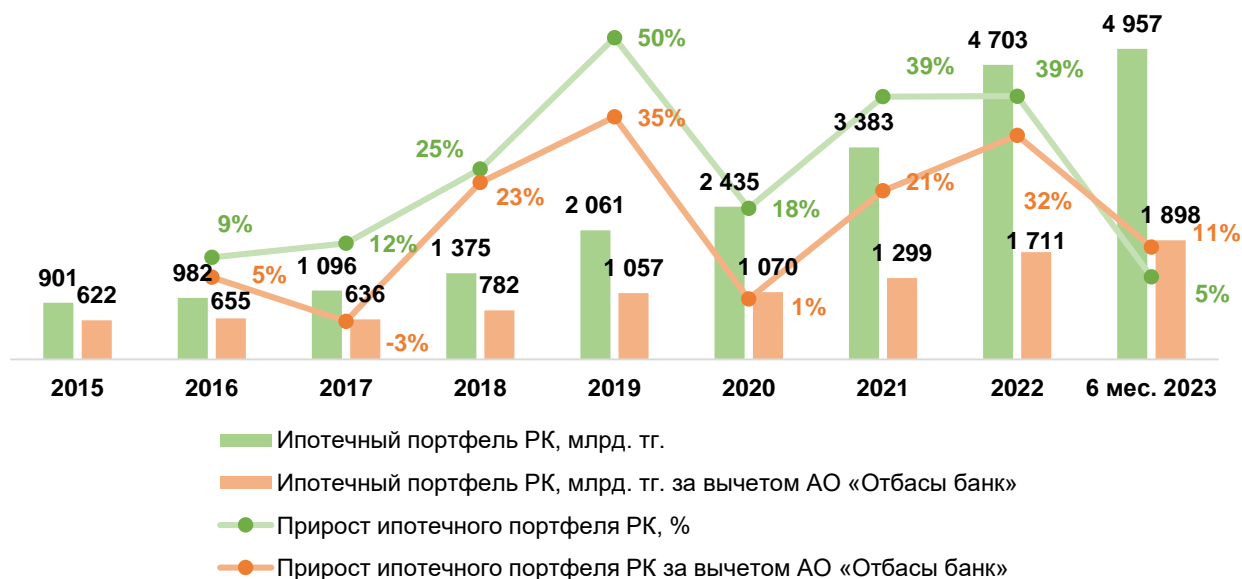
<b>1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Средняя ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Обзор ипотечных продуктов БВУ.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Анализ доступности ипотечных продуктов БВУ в разрезе децильных групп РК.....</b>	<b>7</b>

## 1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан

По состоянию на 1 июля 2023 года совокупный ипотечный портфель РК составил **4 957 млрд. тенге**, в том числе:

- ипотечный портфель БВУ – **4 899 млрд. тенге**<sup>1</sup> (в том числе кредитный портфель АО «Отбасы банк» – **3 059 млрд. тенге**<sup>2</sup> или 62%);
- портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций – **57,9 млрд. тенге**<sup>3</sup>.

### Объем совокупного ипотечного портфеля РК



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан **увеличился на 5%** в сравнении с 2022 годом. Рост ипотечного портфеля БВУ составил **6%** (2022 год – **4 637 млрд. тенге**), портфель ипотечных организаций по сравнению с 2022 годом (**66,1 млрд. тенге**) снизился на **12%**.

### Структура совокупного ипотечного портфеля РК

Показатель	2022 г. млрд. тг.	6 мес. 2023 г. млрд. тг.	Δ
Ипотечный портфель БВУ	4 637	4 899	+6%
Портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций	66,1	57,9	-12%
<b>Совокупный ипотечный портфель РК</b>	<b>4 703</b>	<b>4 957</b>	<b>+5%</b>
<b>Совокупный ипотечный портфель за вычетом портфеля АО «Отбасы банк»</b>	<b>1 711</b>	<b>1 898</b>	<b>+11%</b>

<sup>1</sup> Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе на июль 2022 года

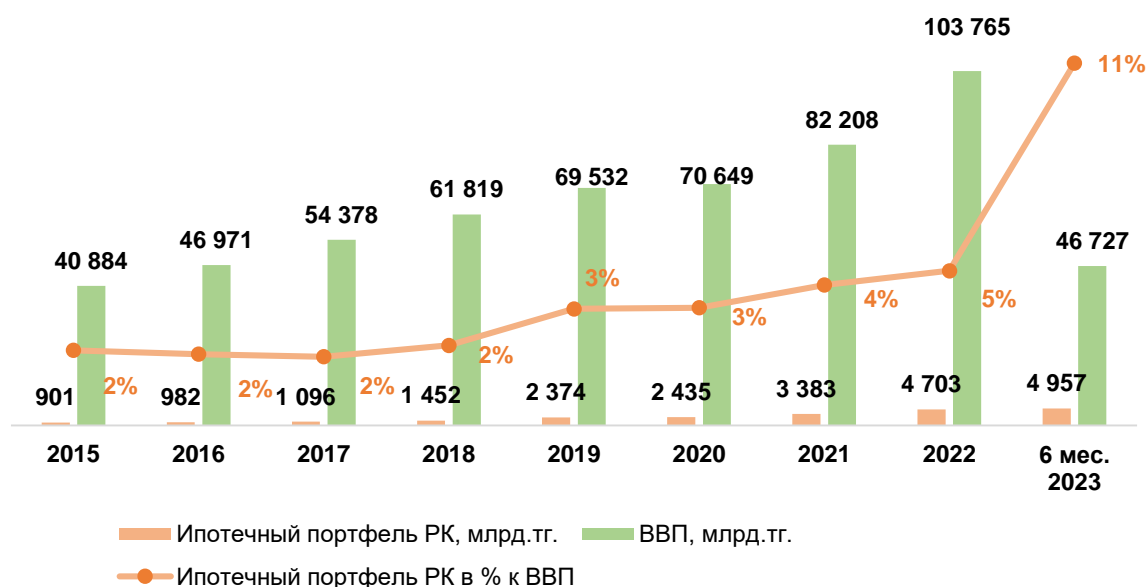
[//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)

<sup>2</sup> <https://hcsbk.kz/ru>

<sup>3</sup> [//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)



## Ипотечный портфель РК в % к ВВП



Источник: БНС АСПиР РК

Доля ипотечного портфеля в ВВП страны в 2023 году составила **11%**, увеличившись по сравнению с 2022 годом на **6 процентных пунктов**.

## 2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК

Объем ипотечного портфеля БВУ по состоянию на 1 июля 2023 года составил **4 899 млрд. тенге**, в том числе **4 898 млрд. тенге** – в национальной валюте (или 99,9% от общего объема), **1 млрд. тенге** – в иностранной (0,1%). Рост показателя в сравнении с 2022 годом составил **6%**.

### Динамика роста ипотечного портфеля БВУ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

## Объем ипотечного портфеля БВУ РК разрезе регионов

Регион	2022 г.		6 мес. 2023 г.		Δ
	млрд.тг.	доля	млрд.тг.	доля	
<b>Всего по РК</b>	<b>4 637</b>	<b>100%</b>	<b>4 899</b>	<b>100%</b>	<b>+6%</b>
Акмолинская	132	3%	138	3%	+5%
Актюбинская	208	4%	215	4%	+3%
Алматинская и Жетысу	113	2%	118	2%	+4%
Атырауская	125	3%	130	3%	+4%
ВКО и Абайская	241	5%	251	5%	+4%
Жамбылская	103	2%	105	2%	+2%
ЗКО	127	3%	131	3%	+3%
Карагандинская и Улытау	298	6%	322	7%	+8%
Костанайская	135	3%	146	3%	+8%
Кызылординская	65	1%	67	1%	+3%
Мангистауская	148	3%	154	3%	+4%
Павлодарская	145	3%	149	3%	+3%
СКО	69	1%	70	1%	+2%
Туркестанская	27	1%	29	1%	+4%
г. Алматы	1 096	24%	<b>1 158</b>	<b>24%</b>	+6%
г. Астана	1 363	29%	<b>1 458</b>	<b>30%</b>	+7%
г. Шымкент	243	5%	260	5%	+7%

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

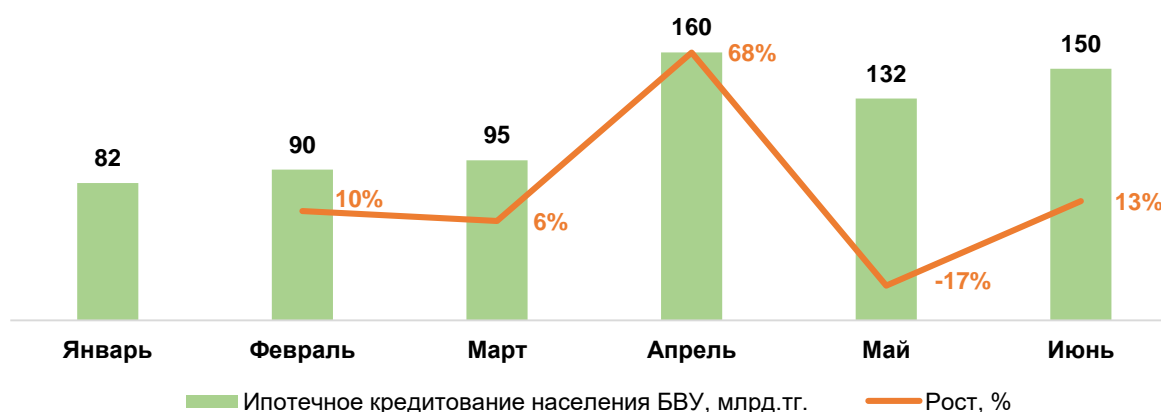
Анализ в разрезе регионов показывает, что на гг. **Астана** и **Алматы** приходится **54%** от общего ипотечного портфеля БВУ.

### 3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению

В первом полугодии 2023 года было выдано населению ипотечных кредитов на сумму **709 млрд. тенге**.

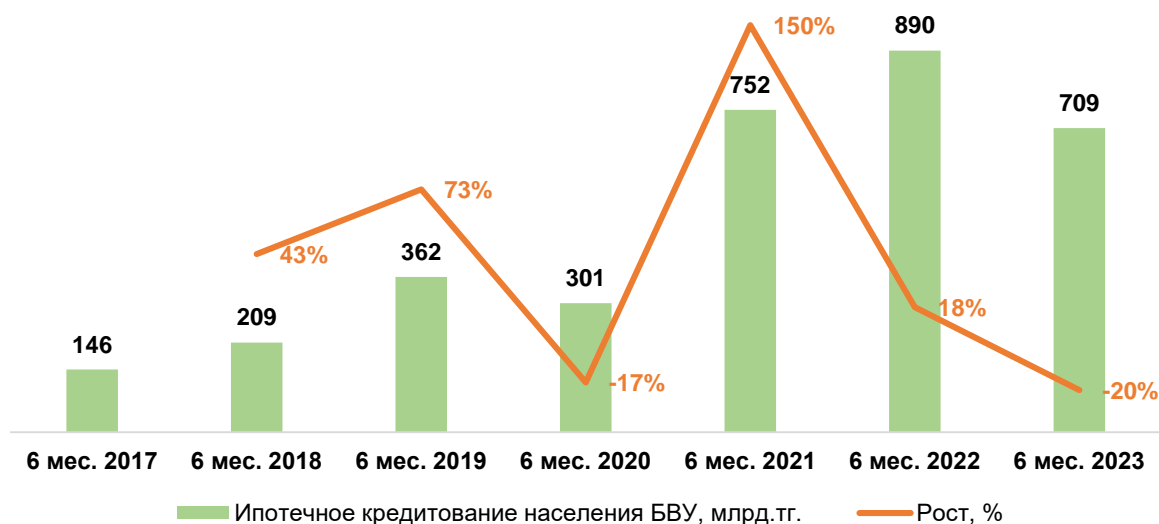
В **апреле** 2023 года зафиксировано наибольшее количество выданных ипотечных займов – на **160 млрд. тенге**.

#### Динамика выдачи ипотечных займов БВУ за январь - июнь 2023 г.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

## Динамика выдачи ипотечных займов БВУ за 6 мес. в 2017-2023 гг.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

По сравнению с 6 месяцами 2022 года, в 2023 году было выдано населению ипотечных кредитов **на 20% меньше**.

### Выдача ипотеки в разрезе регионов

Регион	6 мес. 2022 г.		6 мес. 2023 г.		Δ
	млрд.тг.	%	млрд.тг.	%	
<b>Всего по РК</b>	<b>890</b>	<b>100%</b>	<b>709</b>	<b>100%</b>	<b>-20%</b>
Акмолинская	29	3%	20	3%	-31%
Актюбинская	38	4%	32	4%	-17%
Алматинская и Жетысу	20	2%	15	2%	-24%
Атырауская	28	3%	18	3%	-35%
ВКО и Абай	46	5%	38	5%	-17%
Жамбылская	17	2%	12	2%	-28%
ЗКО	26	3%	21	3%	-19%
Карагандинская и Улытау	64	7%	54	8%	-16%
Костанайская	26	3%	26	4%	-1%
Кызылординская	11	1%	10	1%	-12%
Мангистауская	31	3%	23	3%	-25%
Павлодарская	29	3%	24	3%	-20%
СКО	13	1%	10	1%	-27%
Туркестанская	7	1%	3	0%	-61%
г. Алматы	204	23%	<b>169</b>	<b>24%</b>	-17%
г. Астана	259	29%	<b>198</b>	<b>28%</b>	-23%
г. Шымкент	41	5%	36	5%	-12%

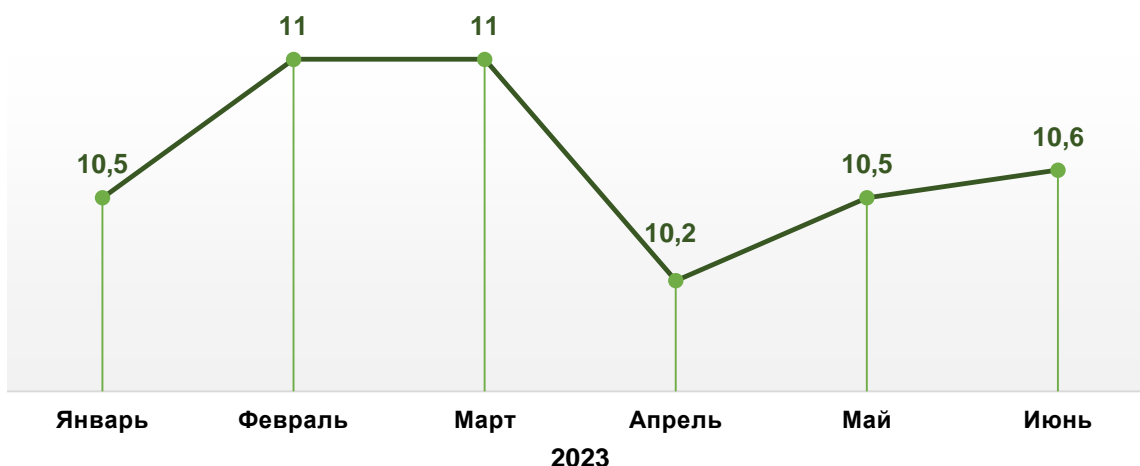
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

**Среднемесячный объем выдачи** ипотечных кредитов в первом полугодии 2023 года составил **118 млрд. тенге**.

#### 4. Средняя ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению

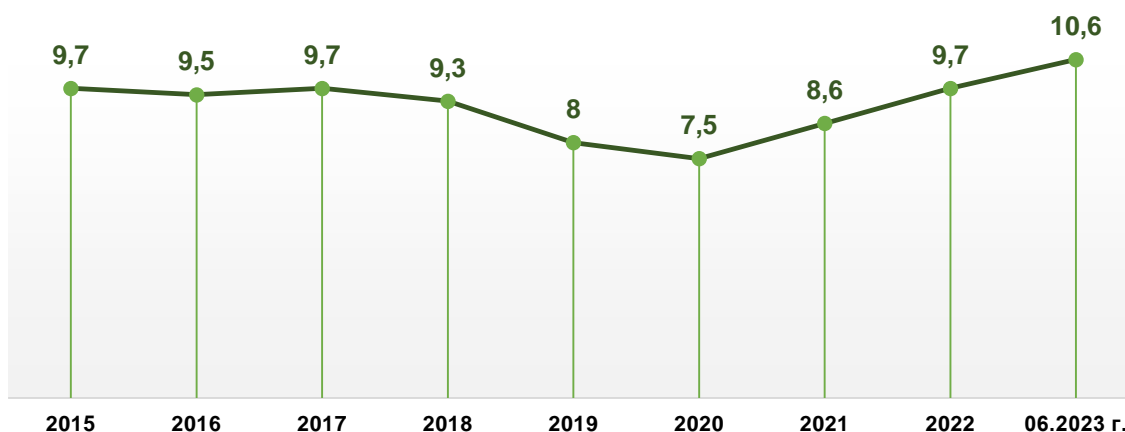
В июне 2023 года средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила **10,6%**, что **выше** показателя 2022 года (**9,7%**) на **0,9 процентных пункта**.

**Средняя ставка вознаграждения по выданным БВУ кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %**



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

**Средняя ставка вознаграждения по выданным БВУ кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам с 2009-2022 год, %**



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Начиная с 2018 года, наблюдалась **тенденция снижения** средней ставки вознаграждения. Однако с 2020 года ставка **выросла на 3,1 процентных пункта** до **10,6%**, по состоянию на июнь 2023 года. По сравнению с 2022 годом, ставка **возросла на 0,9 процентных пункта** в июне 2023 года. Рост ставки обусловлен **снижением объемов выдачи займов по льготным рыночным ипотечным программам** на рынке.

## 5. Обзор ипотечных продуктов БВУ

Ипотечные кредиты на рынке страны предлагают 8 БВУ, 7 из которых участвуют в реализации программы «7-20-25». Не считая предложения АО «Отбасы Банк», самая привлекательная ставка на рынке — у АО «Банк Центр Кредит» от 14% (ГЭСВ – 15,5%). Далее идут АО «Банк Фридом Финанс Казахстан» со ставкой от 17,5% и АО «Altyn Bank» со ставкой от 19% (ГЭСВ – 20,7%).

№	Банк	Срок ипотеки, мес.	Первонач. взнос, %	Ставка, %	Макс. сумма займа	«7-20-25»
1	АО «Halyk Bank»	6-240	20%	от 20,4%	в зависимости от платежеспособности Заявителя	+
2	АО «Forte Bank»	60-240	от 15%	от 20,4%	от 500 тыс.тг. до 50 млн.тг.	+
3	АО «Банк Центр Кредит»	до 180	от 20%	от 14%	гг. Астана, Алматы, Шымкент, Караганда, Актау, Атырау, Актобе, Усть-Каменогорск – 40 млн.тг., для остальных регионов – 25 млн.тг.; отсутствуют ограничения при первоначальном взносе от 30%.	+
4	АО «Банк RBK»	от 36-180	от 30%	от 20,5%	до 75 млн.тг.	+
5	АО «Нурбанк»	до 240	от 30%	от 19,5%	до 50 млн.тг.	-
6	АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»*	до 240	от 20%	от 17,5%	до 200 млн.тг.	+
7	АО «Altyn Bank»	до 240	от 20%	от 19%	до 175 млн.тг.	+
8	АО «Евразийский банк»	Собственная программа отсутствует				+

\*цифровая ипотека

По состоянию на 1 января 2023 года, объем выдачи займов БВУ в рамках программы «7-20-25» составил 29,3 тыс. на 427,5 млрд. тенге.

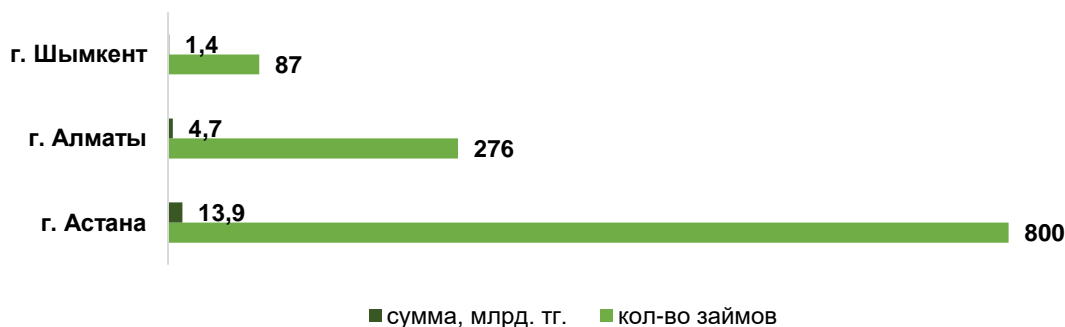
По состоянию на 2 марта 2023 года, то есть за 4,5 года реализации программы «7-20-25», казахстанцы подали 491,2 тыс. заявок на получение льготной ипотеки. Оформили кредит для покупки жилья на выгодных условиях 66,8 тыс. граждан, общая сумма займов – 873,6 млрд. тенге.

На сегодня статистика АО «Казахстанский Фонд Устойчивости» по займам, выданным банками с начала 2023 года по состоянию на 6 апреля, выглядит следующим образом:

№	Наименование банка	Кол-во займов	Сумма займа, млрд.тг.
1	<b>АО «Банк ЦентрКредит»</b>	<b>614</b>	<b>9,5</b>
2	АО «Банк ФФК»	593	10,2
3	АО «Народный Банк»	210	3,4
4	АО «Банк РБК»	74	1,2
5	АО «Altyn Bank»	41	0,8
6	АО «Евразийский банк»	9	0,1
7	АО «Forte Bank»	7	0,1



Среди регионов лидируют:



Меньше всего ипотек по программе с начала года выдали в Алматинской и Улытауской областях — по 3 кредита, в СКО — 4, а также в областях Жетысу и Кызылординской — по 5.

## **6. Анализ доступности ипотечных продуктов БВУ в разрезе децильных групп РК**

На сегодняшний день на рынке ипотечного кредитования в РК доступно 7 программ БВУ. В целях оценки доступности собственных ипотечных программ БВУ для граждан РК, были проведены расчёты индекса доступности жилья (англ. – *Housing Affordability Index, HAI*) в разрезе децильных групп (где 1 дециль – самая бедная группа населения РК, 10 – самая богатая группа населения РК). Индекс, определяющий доступность жилья с ипотечным кредитом, определяется по следующей формуле:

$$HAI = \frac{\text{Доля доходности по ипотеке} \cdot \text{Среднедушевые номинальные денежные доходы} \cdot 3 \cdot 12}{12 \cdot \text{Ежемесячная сумма платежа по ипотеке}}$$

Получаемые результаты трактуются следующим образом: показатель **выше 100** – ипотека является **доступной**, показатель **ниже 100** – ипотека является **недоступной**.

### **Индекс доступности ипотечных продуктов для дециля групп населения РК**

Децили	Уровень дохода*	7-20-25	ФФК	БЦК	Нурбанк	Банк РБК	Алтын Банк	НБК	ForteBank
РК	-	123,5	54,7	54,5	49,6	45,9	44,4	41,6	39,2
1	36 675	26,9	11,9	12,9	10,8	10,0	9,7	9,1	8,5
2	47 080	34,6	15,3	16,5	13,9	12,9	12,4	11,7	11,0
3	53 635	39,4	17,5	18,5	15,8	14,6	14,2	13,3	12,5
4	60 563	44,5	19,7	20,8	17,9	16,5	16,0	15,0	14,1
5	68 246	50,1	22,2	23,3	20,1	18,6	18,0	16,9	15,9
6	77 744	57,1	25,3	26,3	22,9	21,2	20,6	19,3	18,1
7	89 901	66,0	29,3	30,3	26,5	24,5	23,8	22,3	21,0
8	106 512	78,2	34,7	35,8	31,4	29,1	28,2	26,4	24,8
9	132 337	97,2	43,1	44,2	39,0	36,1	35,0	32,8	30,8
10	217 204	159,5	70,7	72,1	64,1	59,3	57,4	53,8	50,6

\*в среднем на душу населения

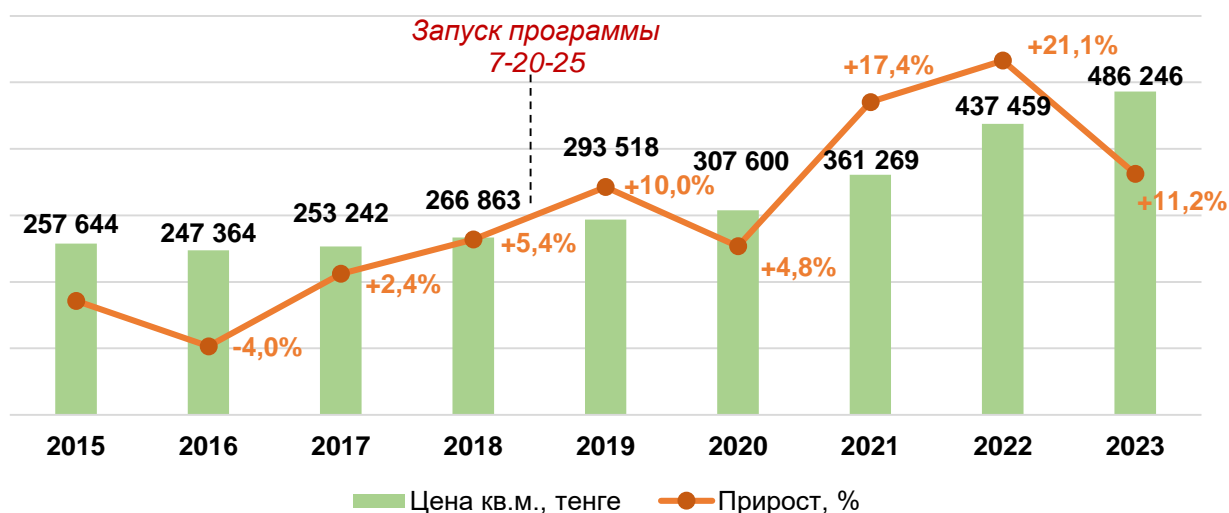
Исходя из полученных результатов, самой доступной ипотечной программой для населения по всему РК остается программа «7-20-25». Самыми недоступными оказались ипотечные продукты банков АО «Forte Bank» и АО «Народный Банк». В целом, сложившаяся картина показывает острую проблему того, что большинство программ ипотечного кредитования, предлагаемые банками, являются доступными только для самой обеспеченной категории населения нашей страны. В то время как для остальной, большей части населения, улучшение жилищных условий посредством предлагаемых программ является невозможным.

«7-20-25» – самая популярная из льготных ипотечных программ. С конца 2022 года финансирование по ней ограничено 100 млрд. тенге в год (по 25 млрд. тенге ежеквартально). Кроме того, сейчас по данной программе можно купить только введенное в эксплуатацию жилье. Лимиты стоимости жилья по госпрограмме «7-20-25» – от 15 до 25 млн. тенге в зависимости от региона. В этот диапазон попадают 1- и небольшие 2-комнатные квартиры, которые являются самыми ликвидными, и уже несколько лет в дефиците на казахстанском рынке.

Тем не менее, несмотря на высокие цены на жилье и повышение ставок по ипотекам, доля ипотеки на кредитном рынке ежегодно растет.

Дополнительные льготные программы, запущенные в 2018 году вдобавок к существующим программам АО «Отбасы Банк», практически полностью вытеснили коммерческую ипотеку на рынке жилья. Таким образом, ипотечный рынок пришёл в абсолютную зависимость от государственного финансирования, а цены продажи нового жилья показали резкий рост.

За 9 лет, с 2015 по 2023 годы, цена продажи нового жилья **увеличилась на 88,7%**. До 2018 года, когда был объявлен запуск программы «7-20-25», ежегодный рост цены в среднем составлял **2,6%**. Однако, с появлением льготной программы, средний ежегодный прирост **увеличился до 10,3%**. Рекордный рост зафиксирован в 2022 году, когда прирост составил **+21,1%**.



Источник: БНС АСПиР РК

В целом, льготные программы должны быть доступны только гражданам с низкими доходами и социально-уязвимым слоям населения, что позволит им улучшить жилищные условия в отсутствие возможности «осилить» рыночные программы. Для всех других категорий граждан более прагматичным является акцент на повышение

реальных доходов, сдерживание обесценения заработных плат и постепенный возврат коммерческой ипотеки.

Для стабилизации цен на рынке недвижимости и повышения доступности жилья для граждан, стоит отказаться от дешевой ипотеки, которая, как показывают статистические данные, лишь раздувает цены на рынке недвижимости. Государству стоит рассмотреть возможность минимизировать использование средств для создания новых ипотечных продуктов и сосредоточиться на других факторах, способствующих повышению доступности жилья для граждан.