



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ

АО «Казakhstanская Жилищная Компания»

Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан. Обзор за 2023 год.



Содержание

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

1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан

По состоянию на 1 января 2024 года совокупный ипотечный портфель РК составил **5 348 млрд. тенге**, в том числе:

- ипотечный портфель БВУ – **5 297 млрд. тенге**¹ (в том числе кредитный портфель АО «Отбасы банк» – **3 202 млрд. тенге**² или 60,5%);
- портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций – **51,2 млрд. тенге**³.

Объем совокупного ипотечного портфеля РК



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан **увеличился на 14%** в сравнении с 2022 годом. Рост ипотечного портфеля БВУ также составил **14%** (2022 год – **4 637 млрд. тенге**), портфель ипотечных организаций по сравнению с 2022 годом (**66,1 млрд. тенге**) **уменьшился на 23%**.

Структура совокупного ипотечного портфеля РК

Показатель	2022 г. млрд.тг.	2023 г. млрд.тг.	Δ
Ипотечный портфель БВУ	4 637	5 297	+14%
Портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций	66,1	51,2	-23%
Совокупный ипотечный портфель РК	4 703	5 348	+14%
Совокупный ипотечный портфель за вычетом портфеля АО «Отбасы банк»	1 711	2 146	+25%

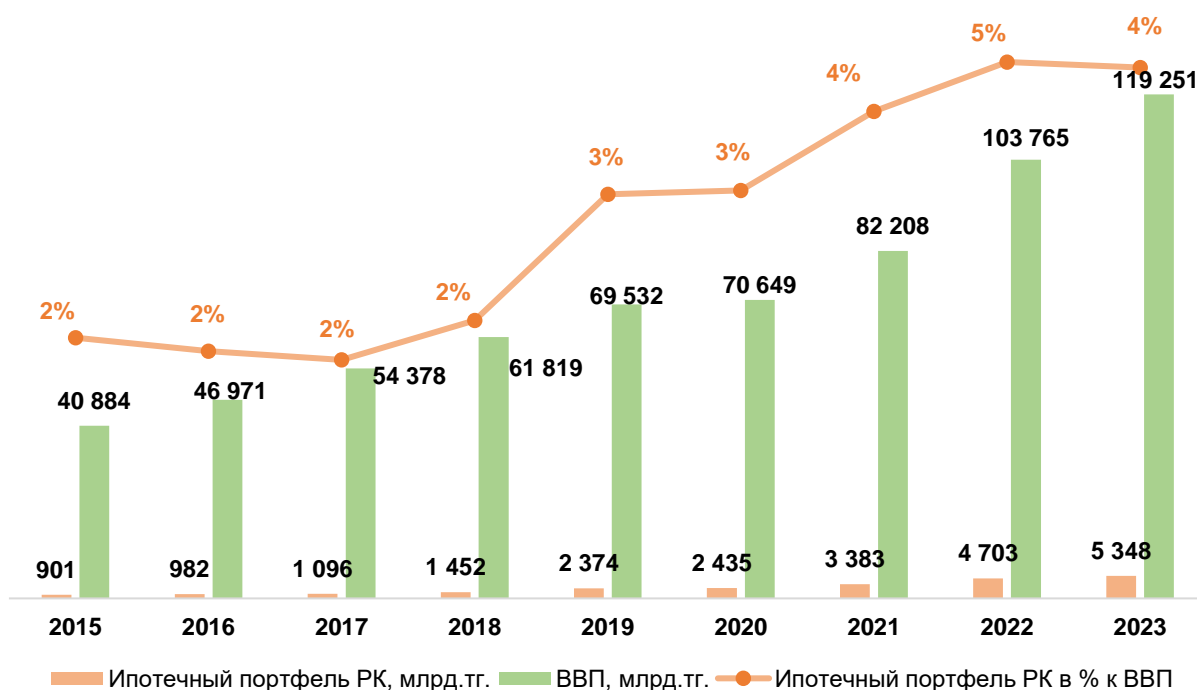
¹ Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе на январь 2024 года

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

² <https://hcsbk.kz/ru>

³ [//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)

Ипотечный портфель РК в % к ВВП



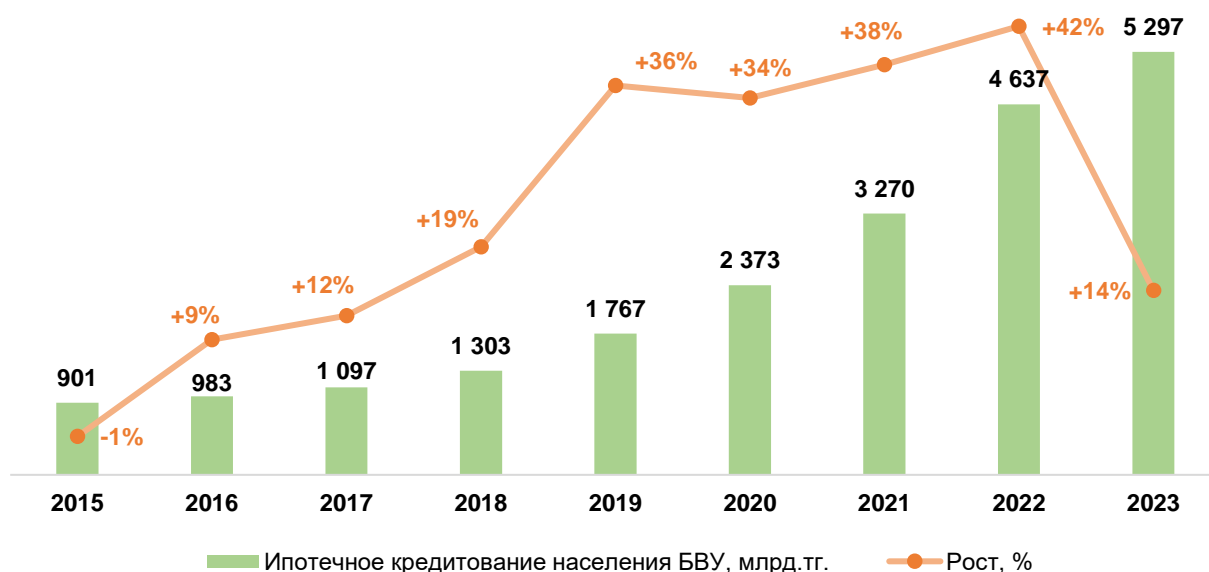
Источник: БНС АСПиР РК

Доля ипотечного портфеля в ВВП страны в 2023 году составила **4%**, уменьшившись по сравнению с 2022 годом на **1 процентный пункт**.

2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК

Объем ипотечного портфеля БВУ по состоянию на 1 января 2024 года составил **5 297 млрд. тенге**, в том числе **5 296 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 **14%**.

Динамика роста ипотечного портфеля БВУ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Объем ипотечного портфеля БВУ РК разрезе регионов

Регион	2022 г.		2023 г.		Δ
	млрд.тг.	доля	млрд.тг.	доля	
Всего по РК	4 637	100%	5 297	100%	+14%
Абай	78	2%	92	2%	+18%
Акмолинская	131	3%	150	3%	+15%
Актюбинская	208	4%	229	4%	+10%
Алматинская	102	2%	102	2%	+0%
Атырауская	125	3%	136	3%	+9%
Восточно-Казахстанская	164	4%	176	3%	+7%
Жамбылская	102	2%	116	2%	+14%
Жетысу	12	0%	24	0%	+100%
Западно-Казахстанская	127	3%	143	3%	+13%
Карагандинская	293	6%	421	8%	+44%
Костанайская	135	3%	159	3%	+18%
Кызылординская	65	1%	74	1%	+14%
Мангистауская	148	3%	161	3%	+9%
Павлодарская	144	3%	162	3%	+13%
Северо-Казахстанская	69	1%	76	1%	+10%
Туркестанская	27	1%	43	1%	+59%
Улытау	5	0%	6	0%	+20%
г. Алматы	1 096	24%	1 188	22%	+8%
г. Астана	1 363	29%	1 563	30%	+15%
г. Шымкент	243	5%	276	5%	+14%

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

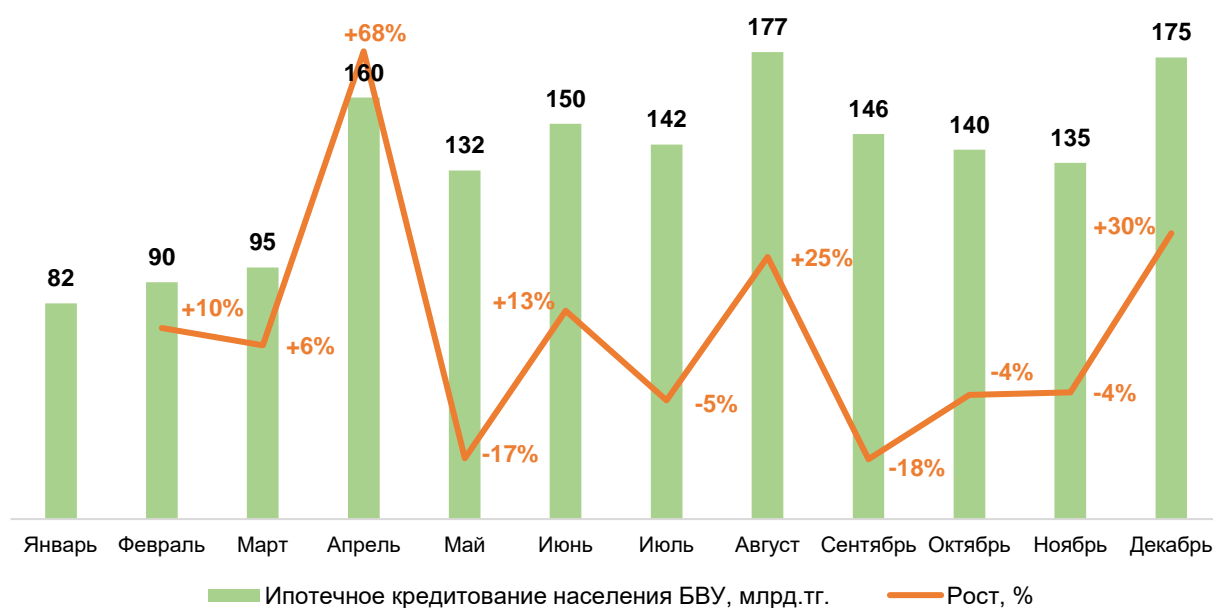
Анализ в разрезе регионов показывает, что на гг. **Астана и Алматы** приходится **52%** от общего ипотечного портфеля БВУ.

3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению

В 2023 году было выдано населению ипотечных кредитов на сумму **1 624 млрд. тенге**.

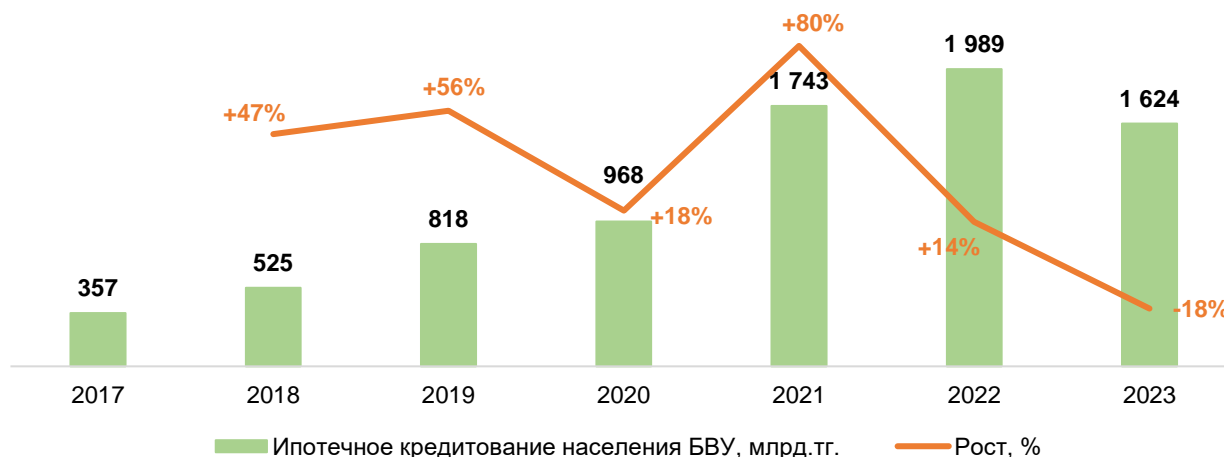
В **августе** 2023 года зафиксировано наибольшее количество выданных ипотечных займов – на **177 млрд. тенге**.

Динамика выдачи ипотечных займов БВУ за январь - декабрь 2023 г.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Динамика выдачи ипотечных займов БВУ в 2017-2023 гг.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

По сравнению с 2022 годом в 2023 году было выдано населению ипотечных кредитов **на 18% меньше**.

Выдача ипотеки в разрезе регионов

Регион	2022 г.		2023 г.		Δ
	млрд.тг.	%	млрд.тг.	%	
Всего по РК	1 961	100%	1 624	100%	-17%
Акмолинская	63	3%	47	3%	-25%
Актюбинская	88	4%	71	4%	-19%
Алматинская	41	2%	23	1%	-
Жетысу			13	1%	-
Атырауская	53	3%	40	2%	-25%
Восточно-Казахстанская	91	5%	53	3%	-
Абайская			33	2%	-
Жамбылская	36	2%	33	2%	-8%
Западно-Казахстанская	56	3%	51	3%	-9%
Карагандинская	135	7%	121	7%	-
Улытау			1	0%	-
Костанайская	56	3%	57	4%	+2%
Кызылординская	26	1%	24	1%	-8%
Мангистауская	63	3%	50	3%	-21%
Павлодарская	60	3%	56	3%	-7%
Северо-Казахстанская	25	1%	24	1%	-4%
Туркестанская	16	1%	19	1%	+19%
г. Алматы	480	24%	395	24%	-18%
г. Астана	559	29%	438	27%	-22%
г. Шымкент	113	6%	73	4%	-35%

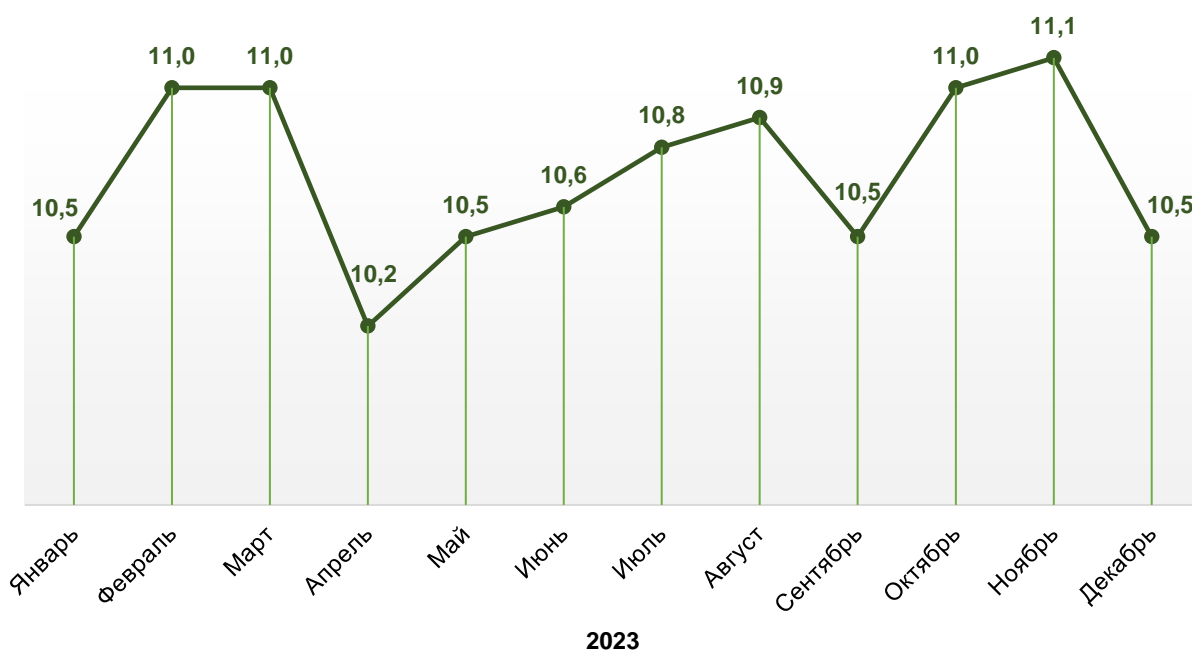
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов во 2023 году составил **135,3 млрд. тенге**, что **ниже** среднемесячного объема выданных ипотечных кредитов в 2022 году (165,8 млрд. тг.) на **18%**.

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

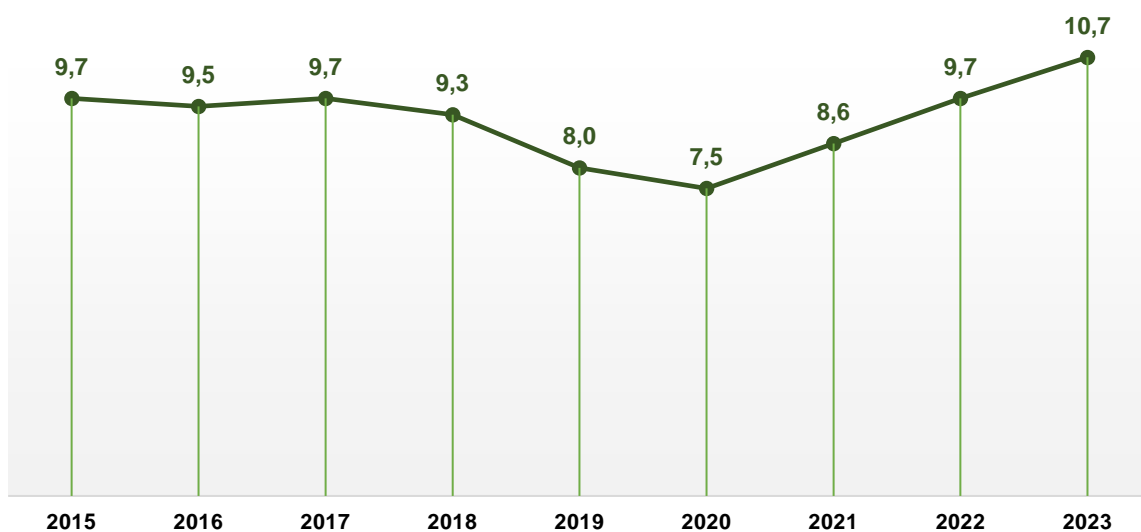
В декабре 2023 года средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила **10,5%**, что **выше** показателя 2022 года (**9,7%**) на **0,8 процентных пункта**.

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 2015-2023 год, %



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Начиная с 2018 года наблюдалась **тенденция снижения** средней ставки вознаграждения. Однако с 2021 года ставка **выросла на 2,1 процентных пункта** до **10,7%** по состоянию на конец 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»,

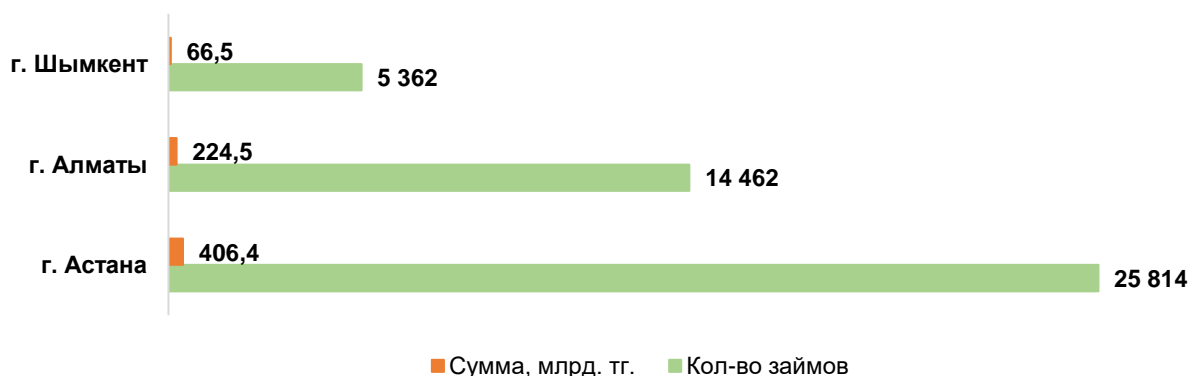
самая привлекательная ставка на рынке – у АО «Банк Центр Кредит» от 14%. Далее идут АО «Банк Фридом Финанс Казахстан» со ставкой от 17,2% и АО «Altyn Bank» со ставкой от 18%.

№	Банк	Срок ипотеки, мес.	Первонач. взнос, %	Ставка, %	Макс. сумма займа	«7-20-25»
1	АО «Halyk Bank»	до 240	от 0 до 50%	от 17,5%	в зависимости от платежеспособности Заявителя	+
2	АО «Forte Bank»	до 240	от 15%	от 18,5%	до 200 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»	до 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 17,2%	до 70 млн.тг.	+
7	АО «Altyn Bank»	до 240	от 20%	от 18%	до 175 млн.тг.	+
8	АО «Евразийский банк»	Собственная программа отсутствует				+

*цифровая ипотека

По состоянию на конец 2023 года, объем выдачи займов БВУ в рамках программы «7-20-25» составил 71,7 тыс. на 974,1 млрд. тенге. При этом, за 5 лет реализации программы «7-20-25», казахстанцы подали более 500 тыс. заявок на получение льготной ипотеки.

Среди регионов лидируют:



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:

$$NAI = (\text{Доля доходности по ипотеке} * \text{Среднедушевые номинальные денежные доходы} * 3 * 12) / (12 * \text{Ежемесячная сумма платежа по ипотеке})$$

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	Halyk Bank	Forte Bank	БЦК	Банк RBK	Нурбанк	ФФБ	Altyn Bank
РК	-	107,0	50,2	45,0	56,8	48,2	52,1	51,0	49,0
1	36 675	21,8	10,3	9,2	11,6	9,8	10,6	10,4	10,0
2	47 080	28,0	13,2	11,8	14,9	12,6	13,6	13,4	12,8
3	53 635	31,9	15,0	13,4	17,0	14,4	15,5	15,2	14,6
4	60 563	36,1	16,9	15,2	19,1	16,2	17,6	17,2	16,5
5	68 246	40,6	19,1	17,1	21,6	18,3	19,8	19,4	18,6
6	77 744	46,3	21,7	19,5	24,6	20,9	22,5	22,1	21,2
7	89 901	53,5	25,1	22,5	28,4	24,1	26,1	25,5	24,5
8	106 512	63,4	29,8	26,7	33,7	28,6	30,9	30,3	29,1
9	132 337	78,8	37,0	33,1	41,8	35,5	38,4	37,6	36,1
10	217 204	129,4	60,8	54,4	68,7	58,3	63,0	61,7	59,2

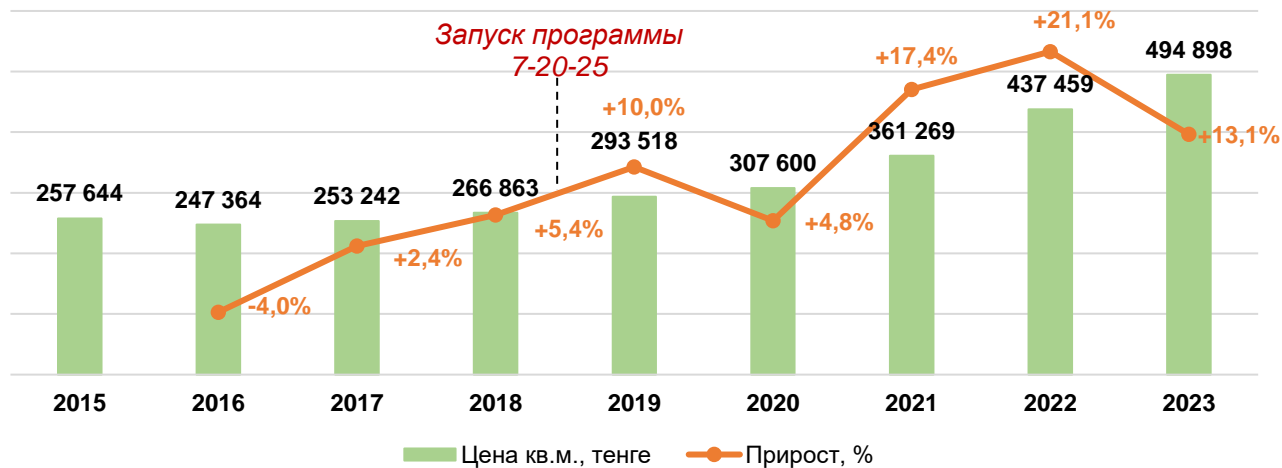
*в среднем на душу населения

На основании полученных данных, программа «7-20-25» остаётся наиболее доступной ипотечной программой для населения по всему РК. В то время как ипотечные продукты банков АО «Forte Bank» и АО «Банк RBK» оказались самыми недоступными. Общая картина показывает, что проблема доступности большинства программ ипотечного кредитования, предлагаемых банками, заключается в том, что они доступны только для наиболее обеспеченных категорий населения. В то время как для большей части населения улучшение жилищных условий через предложенные программы остаётся недостижимым.

Программа «7-20-25» является наиболее популярной среди льготных ипотечных программ. С конца 2022 года финансирование по этой программе ограничено суммой в 100 миллиардов тенге в год (по 25 миллиардов тенге ежеквартально). В настоящее время по данной программе доступно приобретение только жилья, которое уже введено в эксплуатацию. Лимиты стоимости жилья по государственной программе «7-20-25» варьируются от 15 до 25 миллионов тенге в зависимости от региона. В этот диапазон попадают однокомнатные и небольшие двухкомнатные квартиры, которые являются наиболее востребованными и уже несколько лет находятся в дефиците на казахстанском рынке недвижимости.

Введение дополнительных льготных программ в 2018 году, параллельно с уже существующими программами АО «Отбасы Банк», практически полностью сместило коммерческую ипотеку с рынка жилья. В результате ипотечный рынок оказался абсолютно зависимым от государственного финансирования, что привело к резкому росту цен на новое жилье.

За 9 лет, с 2015 по 2023 годы, цена продажи нового жилья **увеличилась на 92,1%**. 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 13,3%**. Рекордный рост зафиксирован в 2022 году, когда прирост составил **+21,1%**.



Источник: БНС АСПиР РК

Таким образом, государственная поддержка в жилищной сфере должна быть точечной и предоставляться тем, кто в ней действительно нуждается. Льготные программы по улучшению жилищных условий по большей мере должны быть доступны гражданам с низкими доходами, так как их финансовое положение не позволяет им самостоятельно приобрести жилье на рыночных условиях, а также социально-уязвимым слоям населения, которые по объективным причинам не могут обеспечить себя жильем – пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи. Для граждан, не относящихся к социально-уязвимым категориям, более целесообразно будет сфокусироваться на повышении реальных доходов, что позволит им самостоятельно улучшить свои жилищные условия. Сдерживать обесценивание заработных плат, то есть сохранение покупательской способности, а также постепенно возвращаться к коммерческой ипотеке, так как это обеспечит долгосрочную устойчивость рынка недвижимости.