



РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ОБЗОР ЗА ЯНВАРЬ – ИЮНЬ 2019 ГОДА

Содержание

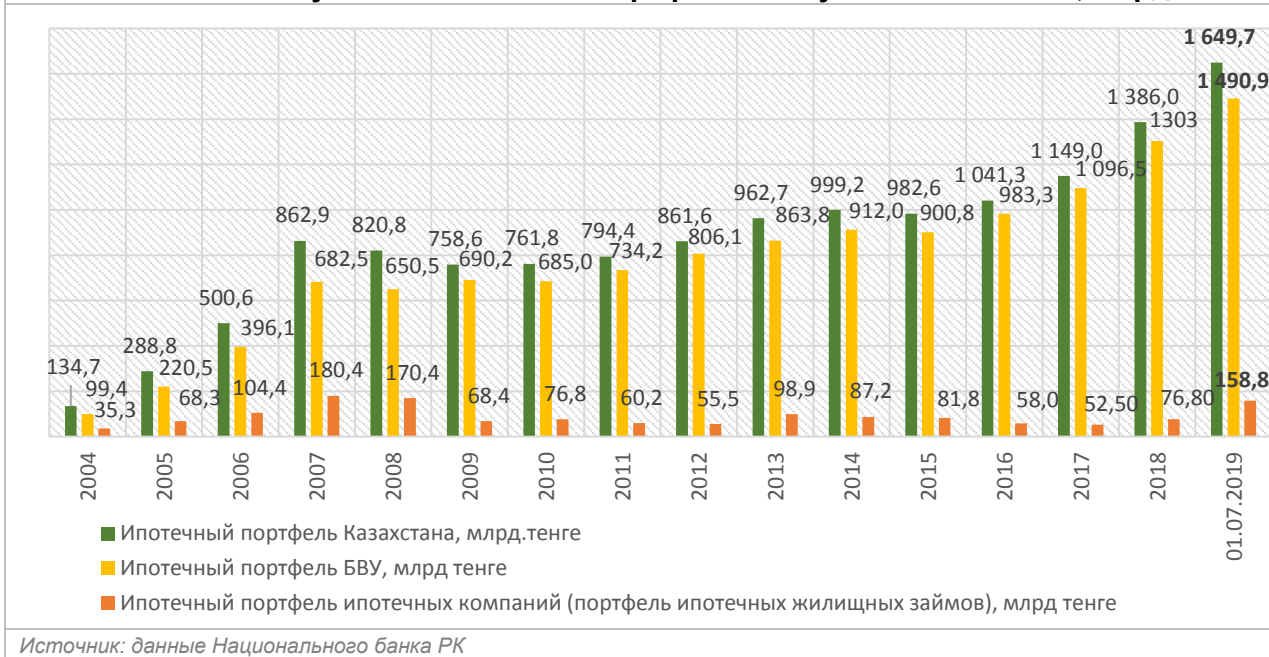
Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан	3
Ипотечный портфель БВУ	4
Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению	5
Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ населению.....	8
Прогноз объемов выдачи ипотечных займов	8
Обзор предложений БВУ.....	9

Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан

Ипотечный портфель Республики Казахстан в целом включает в себя ипотечный портфель банков второго уровня (БВУ) и ипотечный портфель ипотечных организаций (ИО). По состоянию на 01.07.2019 года совокупный ипотечный портфель РК составил 1649,7 млрд тенге, в т. ч. (рис.1):

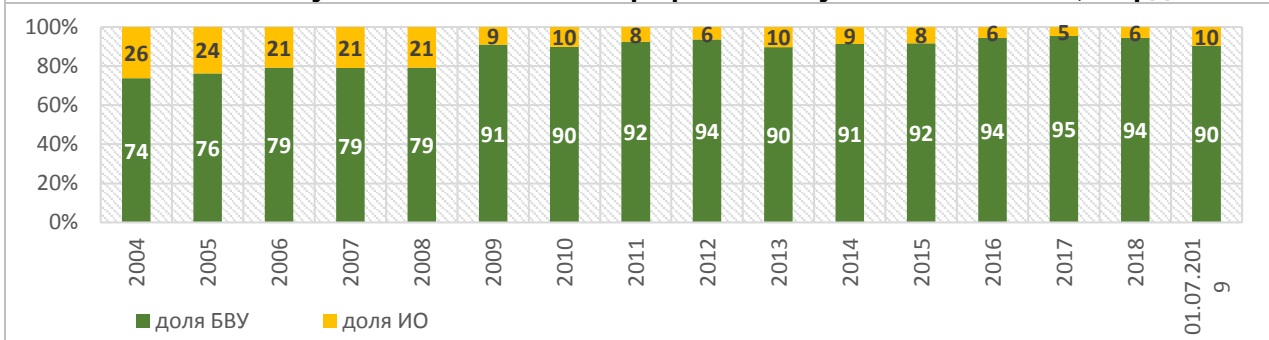
- ипотечный портфель БВУ – 1490,9 млрд тенге¹ (90%);
- ипотечный портфель ИО – 158,8 млрд тенге² (10%).

Рис.1 Объем совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан, млрд тенге



Ипотечный портфель РК с начала 2019 года вырос на 19%. Соотношение объемов ипотечного портфеля БВУ и ИО представлено на рис.2.

Рис.2 Объем совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан, млрд тенге



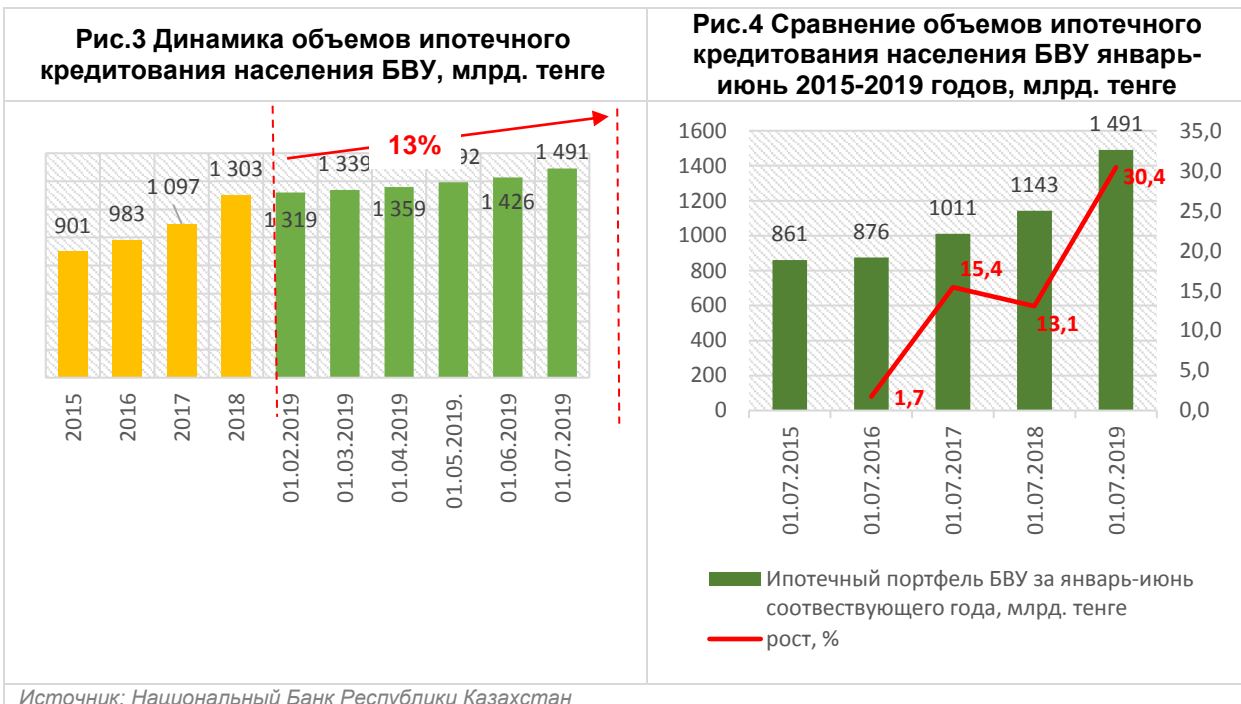
Как видно из рис. 2 доля ипотечного портфеля ИО имеет тенденцию к увеличению.

¹Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе за январь-июнь 2019г.// <https://nationalbank.kz/?docid=3442&switch=russian>

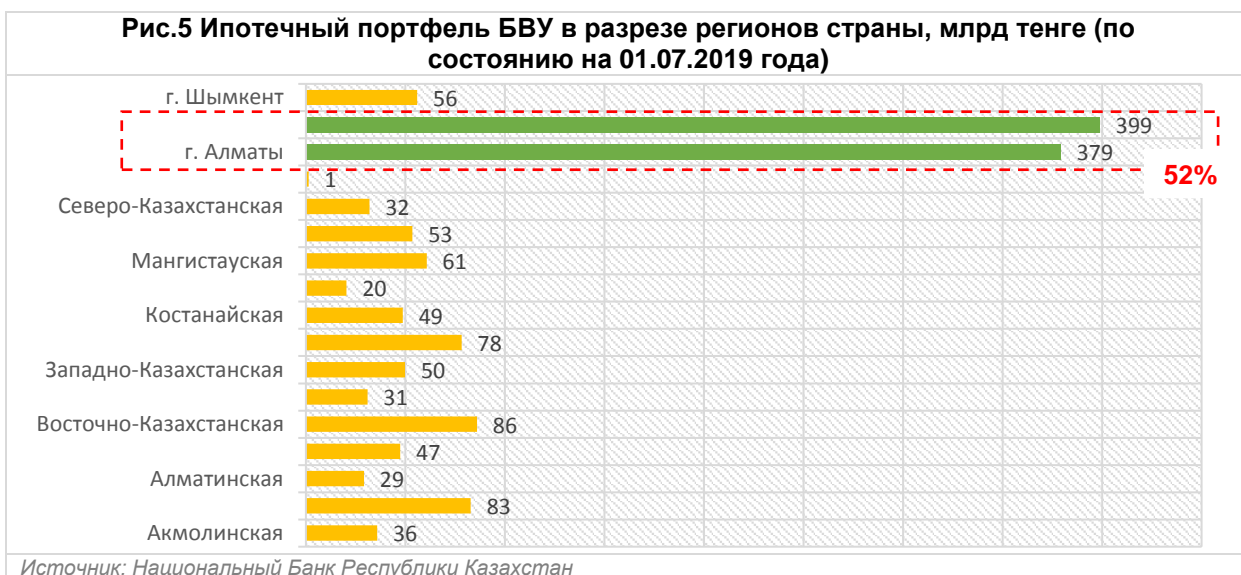
² Согласно отчету «Сведения о структуре и качестве ссудного портфеля ипотечных организаций по состоянию на 24.05.19г.», представленному на сайте Нацбанка РК (<https://nationalbank.kz>), ипотечные жилищные займы в ссудном портфеле ипотечных организаций составили 158,8 млрд тенге по состоянию на 01.07.2019 года

Ипотечный портфель БВУ

За январь-июль 2018 года объем ипотечного кредитования населения банками второго уровня (БВУ) Республики Казахстан составил 1490,9 млрд тенге, в том числе 1455,8 млрд тенге – в национальной валюте (или 98% от общего объема), 35,1 млрд тенге – в иностранной (2%). Рост показателя с января по июль текущего года составил 13% (рис.3). Рост показателя в сравнении с аналогичным периодом прошлого года – 30,4% (рис.4).



Анализ в разрезе регионов показывает, что на Нур-Султан и Алматы приходится 52% от общего объема ипотечного портфеля БВУ (рис.5).



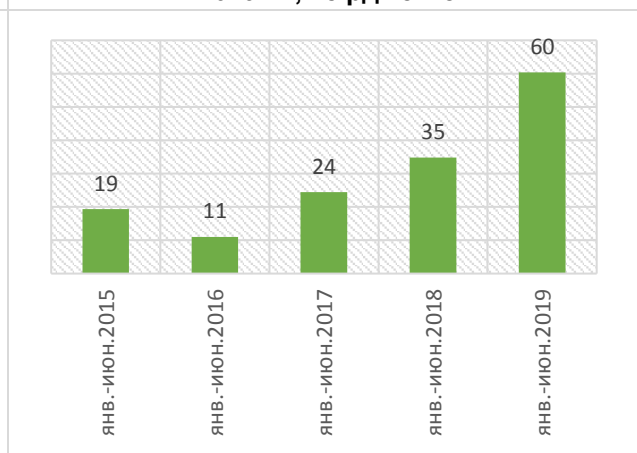
Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению

За январь-июнь 2019 года было выдано населению ипотечных кредитов на сумму 362,2 млрд тенге, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 73,7% (рис.6). Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов равен 60 млрд тенге³. В сравнении с 2018 годом объем среднемесячной выдачи ипотечного кредита за аналогичный период вырос 1,7 раза (рис.7). При сохранении текущей динамики выдачи, можно прогнозировать рост объемов выданных ипотечных займов БВУ к концу года до 720 млрд тенге.

Рис.6 Объем выдачи ипотечных кредитов БВУ населению за январь-июнь 2015-2019 гг., млрд тенге



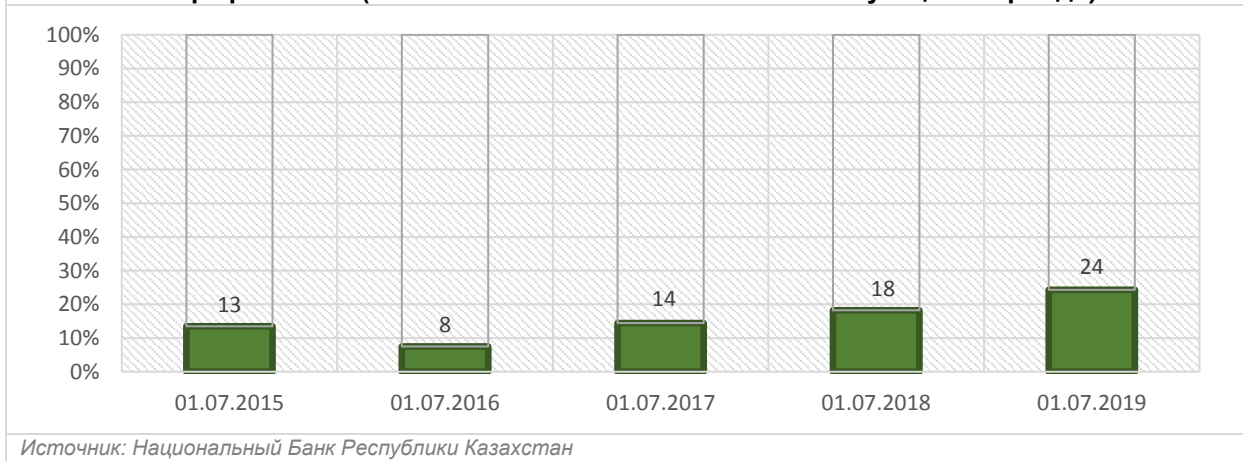
Рис.7 Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов за январь-июнь 2015-2019 гг., млрд тенге



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Доля выданных ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного портфеля БВУ выросла и по состоянию на 01.07.2019 года составила 24%.

Рис.8 Доля объемов выданных ипотечных кредитов в объеме ипотечного портфеля БВУ (по состоянию на 01 июля соответствующего периода)

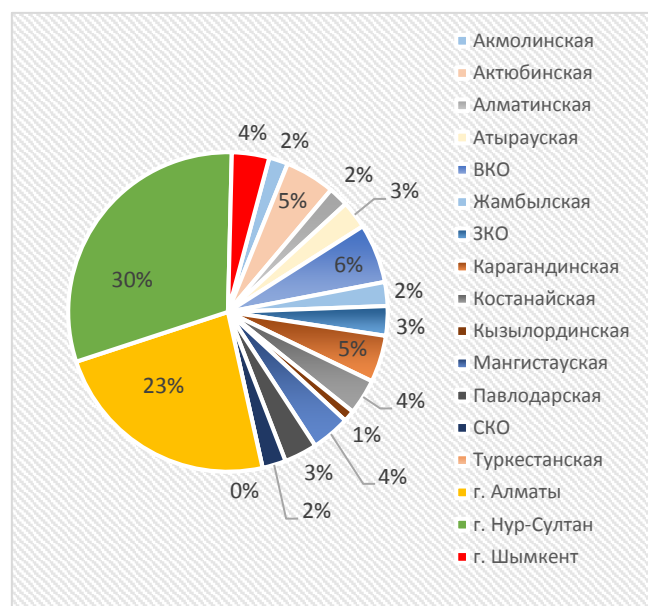


Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

54% от общей суммы выданных ипотечных кредитов приходится на Нур-Султан и Алматы (рис.9).

³Среднемесячный объем выдачи за январь-июнь 2019 года рассчитан как отношение объемов выдачи за анализируемый период к количеству месяцев анализируемого периода.

Рис.9 Объемы выдачи ипотечных кредитов населению БВУ (млрд. тенге) и доля регионов в общем объеме выдачи (%) по состоянию на 01.07.2019

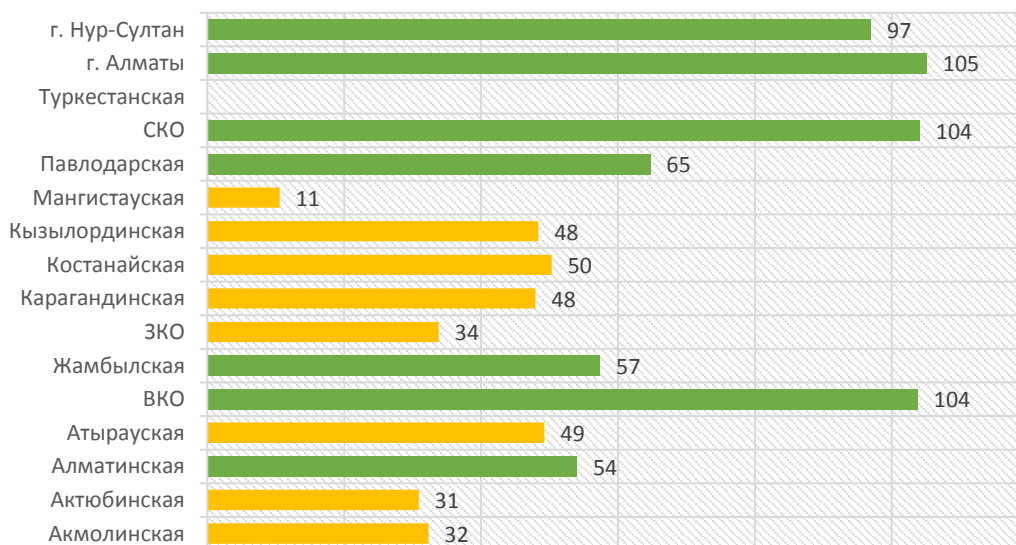


Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Выдача ипотечных кредитов увеличилась во всех регионах страны, за исключением Туркестанской области⁴

Прирост объемов выданных кредитов более чем в 50% за период январь-апрель 2018-2019 гг. наблюдается в 7 регионах: г. Нур-Султан, г. Алматы, Северо-Казахстанской, Павлодарской, Жамбылской, Восточно-Казахстанской, Алматинской областях. По остальным регионам рост выдачи кредитов колеблется в пределах от 11 до 50% (рис.10).

Рис.10 Прирост объемов выданных ипотечных кредитов в разрезе регионов за январь-июнь 2018-2019 гг., %

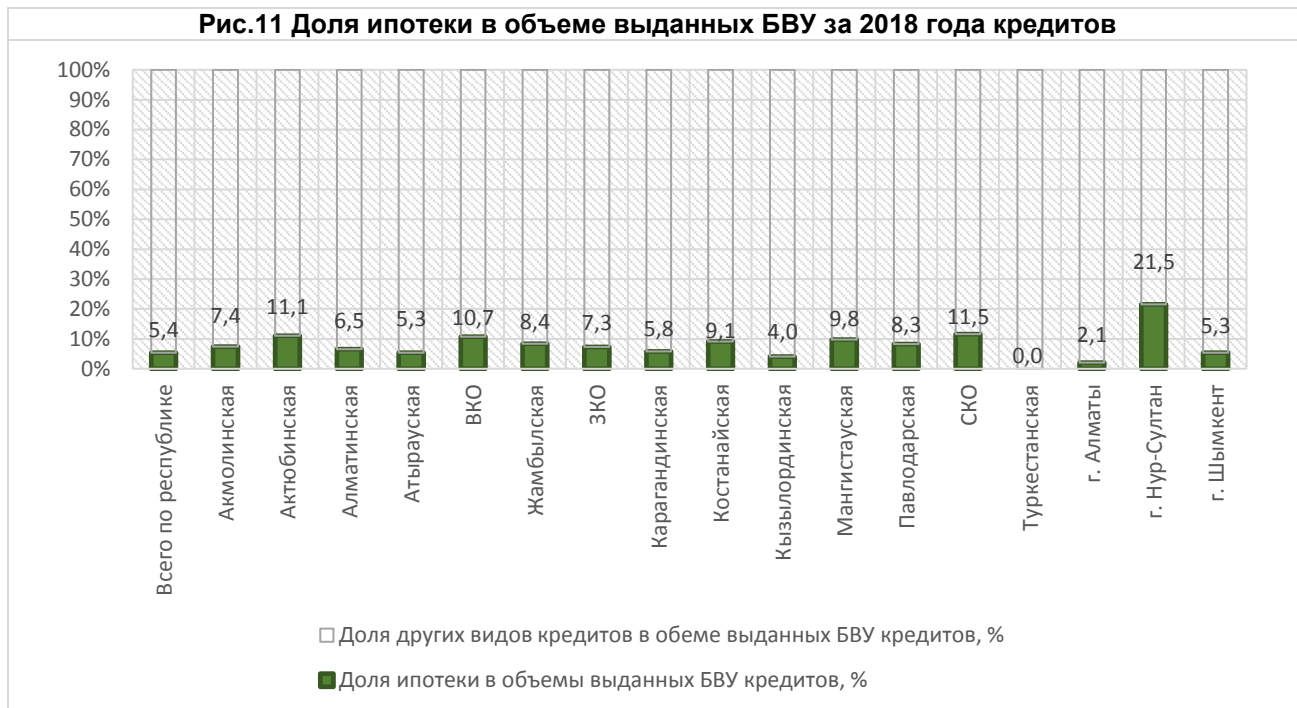


Источник: Национальный банк Республики Казахстан, собственные расчеты

⁴ 19 июня 2018 года Южно-Казахстанская область была переименована в Туркестанскую Указом Президента РК «О некоторых вопросах административно-территориального устройства Республики Казахстан», в связи с чем наблюдаются разрывы в отражении статистических данных по данным областям.

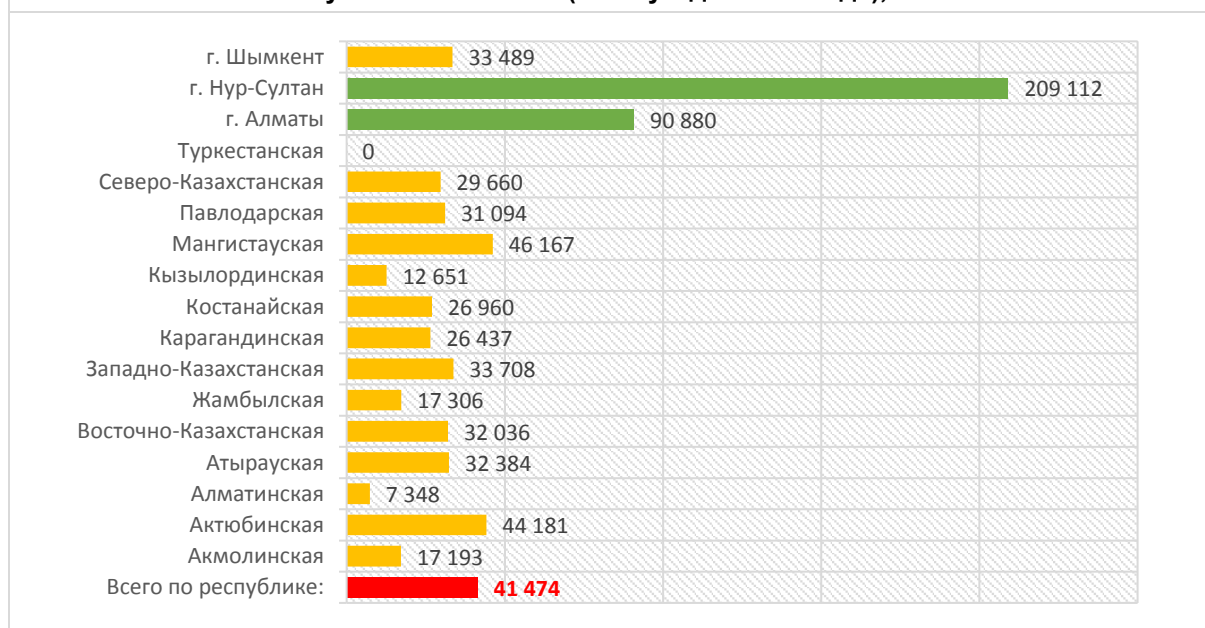
В целом, доля ипотечных кредитов в объеме всех выданных БВУ кредитов в январе-июне 2019 года составила 5,4%. В разрезе регионов доля ипотеки в общем объеме выданных кредитов находится в диапазоне от 2,1 до 21,5%. В Нур-Султане доля ипотеки в объеме выданных кредитов за 2016-2018 гг. выросла в 4 раза, это самый высокий показатель по стране (рис.11)

Рис.11 Доля ипотеки в объеме выданных БВУ за 2018 года кредитов



Объем выданных ипотечных кредитов в первом полугодии 2019 года в расчете на одного занятого жителя страны в среднем по республике составил 41,5 тыс. тенге (рис.12). Прирост показателя в сравнении с аналогичным периодом 2018 года составил 73%.

Рис.12 Объем выданных ипотечных кредитов в расчете на одного занятого жителя Республики Казахстан (1 полугодие 2019 года), тенге



Источник: Национальный банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Наиболее высокие показатели закредитованности наблюдаются в следующих регионах:

- г. Нур-Султан (209,1 тыс. тенге на одного занятого жителя).
- г. Алматы (90,9 тыс. тенге на одного занятого жителя);

В Нур-Султане объем выдачи ипотечных кредитов на одного занятого жителя превысил среднереспубликанский уровень в 5 раз.

Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ населению

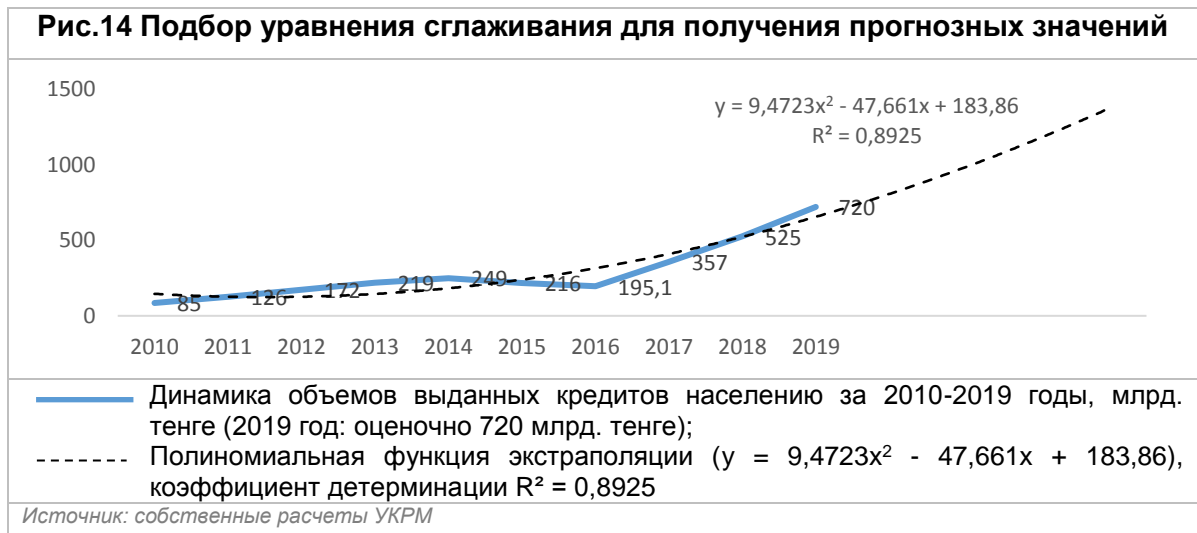
По июне 2019 года ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 8,21%. Средняя ставка за полгода 2019 года составила 8,12%, что меньше показателя аналогичного периода прошлого года на 1,6 процентных пункта (рис.13).



Прогноз объемов выдачи ипотечных займов

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

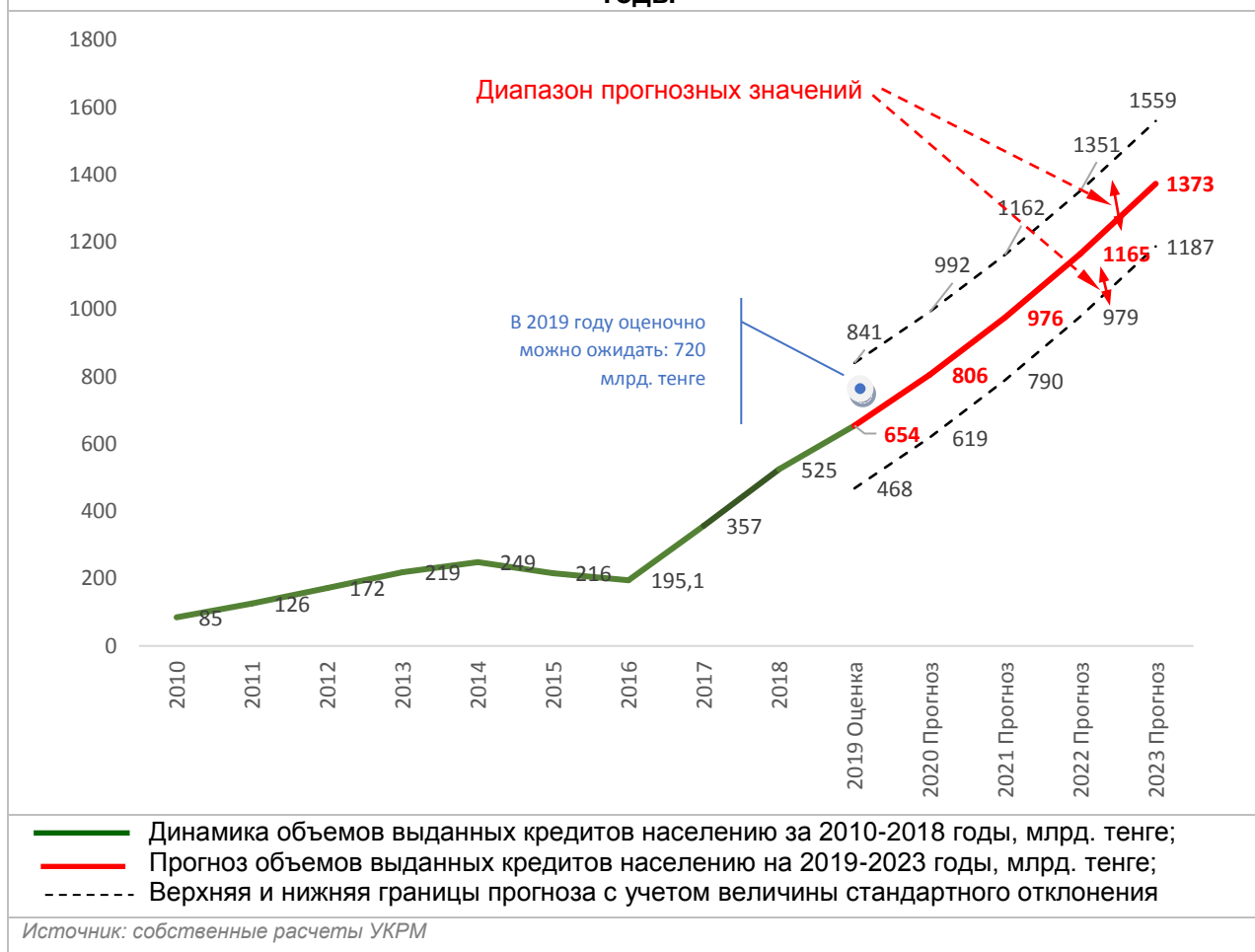
Шаг 1: подбор наиболее приближенной к динамическому ряду функцию экстраполяции. В данном случае, наиболее точная функция – полиномиальная, с коэффициентом детерминации $R^2=0,89$ (рис.14)



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 89% будут находиться в следующих диапазонах (рис.15):

- 2019 год: 654 млрд. тенге (± 186 млрд. тенге ⁵);
- 2020 год: 806 млрд. тенге (± 186 млрд. тенге);
- 2021 год: 976 млрд. тенге (± 186 млрд. тенге);
- 2022 год: 1165 млрд. тенге (± 186 млрд. тенге);
- 2023 год: 1373 млрд. тенге (± 186 млрд. тенге).

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



Обзор предложений БВУ

По состоянию на 01.07.2019 года ипотечные кредиты на рынке страны предлагали 13 БВУ из 27, 8 из которых также участвуют в реализации ипотечной программы АО «ИО «Баспана», 3⁶ – в реализации программы АО «ИО КИК» (Приложение.1).

Предложения по ипотечным продуктам можно дифференцировать по ставке вознаграждения, первоначальному взносу, сроку ипотеки и сумме займа. Наиболее привлекательные условия с точки зрения ставки вознаграждения

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

⁶ АО «Банк ЦентрКредит», АО «Jysan Bank», АО «Банк Kassa Nova»

предлагает АО «Жилстройсбербанк». Относительно привлекательные условия с точки зрения первоначального взноса предлагают АО «Жилстройсбербанк», АО «АТФ Банк», АО «Сбербанк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана», АО «Форте Банк» и АО «Тенгри банк» (20% от стоимости займа). По некоторым ипотечным продуктам вместо первоначального взноса предлагается предоставить дополнительный залог в виде недвижимого имущества – АО «Банк РБК», АО «Народный сберегательный банк Казахстана». Не ограничивает клиентов по сумме займа – АО «Народный сберегательный банк Казахстана», что является привлекательным условием для клиентов, которые намерены купить дорогое по стоимости жилье.

В 2018 году объем ипотечного портфеля 13 банков вырос на 24,9% в сравнении с прошлым годом. Доля ипотечного портфеля в ссудном портфеле БВУ составила 12,6% (табл. 1).

**Таблица 1. – Портфель займов (кредитов),
в том числе ипотечных займов (кредитов) БВУ**

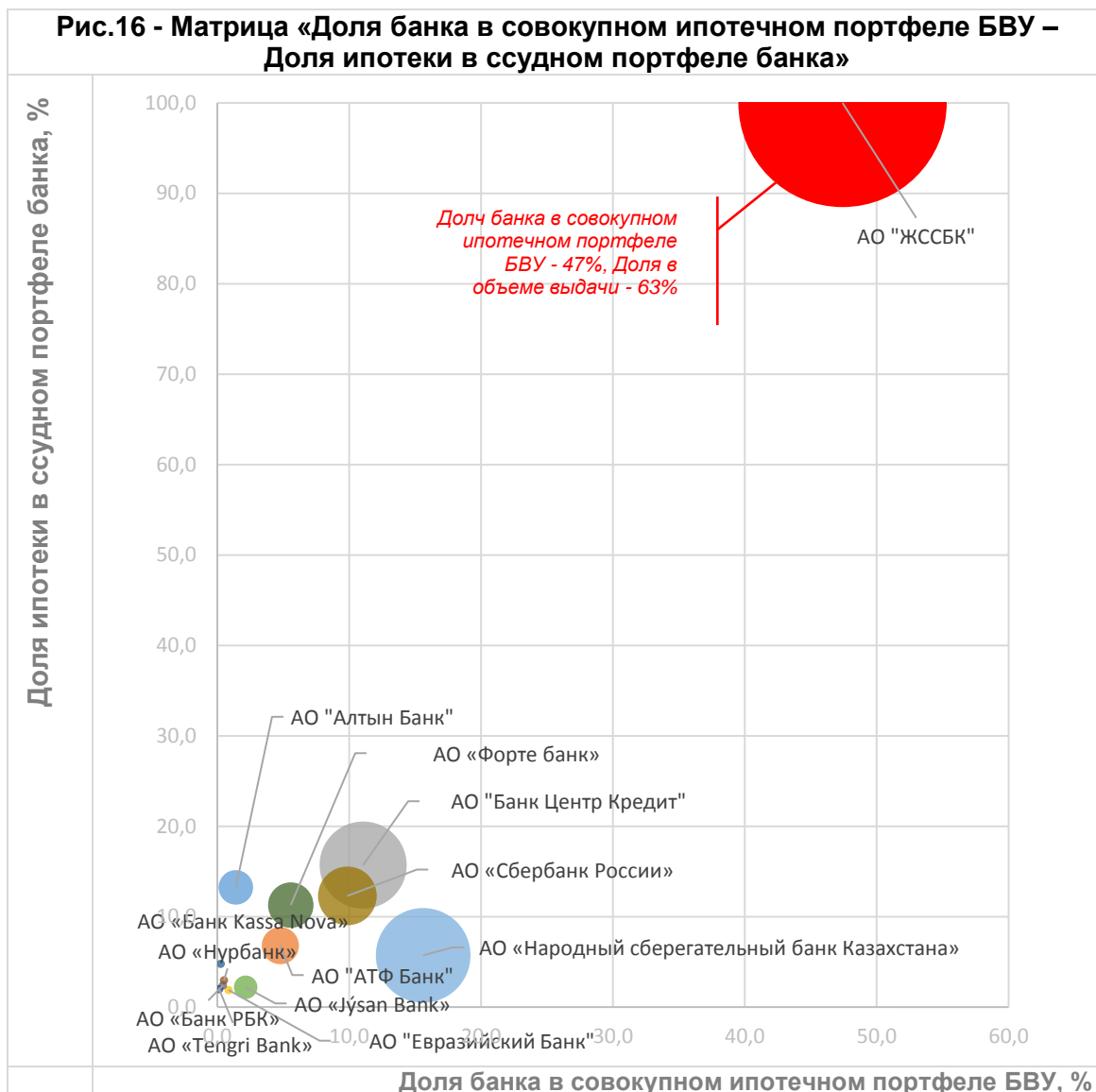
№	Банк	Ссудный портфель (портфель займов/кредитов), млн. тенге			Ипотечное кредитование, млн. тенге (валовая балансовая стоимость)			Доля ипотеки в ссудном портфеле, %	Доля банков объем е ипотечного кредитования, %
		2018	2017	%	2018	2017	%		
1	АО "Алтын Банк"	147,9	116,0	27,6	19,6	14,7	33,1	13,2	1,4
2	АО "АТФ Банк"	982,2	836,7	17,4	66,7	64,3	3,7	6,8	4,8
3	АО "Банк Центр Кредит"	983,2	946,7	3,9	154,5	146,5	5,5	15,7	11,1
4	АО "Евразийский Банк"	638,0	614,4	3,8	12,0	13,9	-13,9	1,9	0,9
5	АО "ЖССБК"	662,3	460,1	44,0	662,3	460,1	44,0	100,0	47,4
6	АО «Jysan Bank»	1366,0	1808,8	-24,5	30,0	34,4	-12,6	2,2	2,1
7	АО «Банк Kassa Nova»	74,6	71,3	4,6	3,6	6,5	-45,1	4,8	0,3
8	АО «Нурбанк»	237,5	224,2	5,9	7,0	11,3	-38,2	3,0	0,5
9	АО «Банк РБК»	245,1	209,2	17,2	5,9	6,3	-7,5	2,4	0,4
10	АО «Сбербанк России»	1120,2	1028,7	8,9	137,8	117,7	17,0	12,3	9,9
11	АО «Tengri Bank»	98,1	86,6	13,2	1,9	0,6	207,1	2,0	0,1
12	АО «Форте банк»	689,6	671,9	2,6	77,8	93,1	-16,5	11,3	5,6
13	АО «Народный сберегательный банк Казахстана»	3810,8	2728,9	39,6	218,0	149,4	45,9	5,7	15,6
	Всего по 13 банкам	11055,6	9803,4	12,8	1397,1	1119,0	24,9	12,6	100,0

Источник: Аудированная финансовая отчетность БВУ за 2018 год

АО «Жилстройсбербанк» (ЖССБК) – единственный банк, ссудный портфель которого на 100% состоит из жилищных займов, предоставляемых населению. Объем займов, выданных ЖССБК за 2018 год, составил 360 млрд. тенге. Доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов по итогам 2018 года составила 63%⁷(рис. 16).

⁷Годовой отчет АО «ЖССБК» за 2018 год

Доля остальных банков в объеме выдачи ипотеки с учетом выдачи кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» составила 37%, без учета кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» - 27%.



По состоянию на 01.07.2019 года в рамках реализации программы «7-20-25» БВУ одобрено 8844 заявки на сумму 101,9 млрд тенге⁸. За период январь-июнь 2019 года, сумма одобренных заявок составила 55,3 млрд. тенге. Доля займов по программе «7-20-25» в общем объеме выданных за полгода ипотечных кредитов составила 15,3% (рис. 17).

По программе «Баспана Хит» по состоянию на 30 апреля 2019 года⁹ одобрено заявок на сумму 30 млрд. тенге¹⁰, в том числе с 1 января 2019 года по 30 апреля 2019 года – на сумму 26,3 млрд. тенге. Доля займов по программе в общем объеме выданных за январь-апрель 2019 года ипотечных кредитов составила 13,1% (рис.18).

⁸<http://www.baspana72025.kz/actual-information/obem-vidannih-po-gosprogramme-72025-kreditov-previsil-100-mlrd-tenge-134>

⁹ Данные за январь-июнь по официальным источникам не отражены

¹⁰ https://kapital.kz/real_estate/77663/7-20-25-i-baspana-hit-kazahstancy-podali-zayavki-na-200-mlrd-tenge.html

Рис.17 Объем одобренных (выданных) ипотечных займов по программе «7-20-25», млрд. тенге



Рис.18 Объем одобренных (выданных) ипотечных займов по программе «Баспана Хит», млрд. тенге



Приложение

Предложения БВУ по собственным ипотечным продуктам

№	Наименование банка	Собственная программа ипотечного кредитования банка						Участие в реализации ипотечных программ АО «ИО «Баспана»	Участие в реализации ипотечной программы АО «ИО «КИК» (Орда)
		Название программы	Срок ипотеки, мес.	Первонач. взнос, %	Ставка вознагражд., %	ГЭСВ, %	Максимальная сумма займа		
1	АО «Жилстройсбербанк»	«Свой дом»	300	От 20%	От 3,5% до 7% с последующим понижением до 5%	12,8%	90 млн тенге	Участствует	Не участвует
2	АО «БанкЦентрКредит»	Строительство индивидуального жилья	180	30%	От 16,5%	От 18%	до 60% от рыночной стоимости залогового обеспечения	Участствует	Участствует
3	АО «Алтын Банк»	Выгодная ипотека «Есентай Сити»	60	50%	10%		175 млн тенге	Не участвует	Не участвует
			61-120	60%	13%				
			120-180	60%	13,5%				
		На приобретение новой недвижимости	36-239		От 13,75%	От 15,4%			
4	АО «АТФ Банк»	Ипотека	6-180	От 20%	От 16%	От 17,4%	100 млн. тенге	Участствует	Не участвует
5	АО «Нурбанк»	Ипотека	240	От 35%	От 15%	От 16,5%	50 млн. тенге	Не участвует	Не участвует
6	АО «Банк РБК»	Нужный кредит «Ипотека»	12-180	От 30%	От 14,5%	От 28%	75 млн. тенге	Участствует	Не участвует
7	АО «Сбербанк России»	Жилищный кредит	240	От 20%	От 18,5%	От 20%	до 80% от стоимости приобретаемого жилья	Не участвует	Не участвует
8	АО «Форте банк»	Ипотечное кредитование под залог недвижимости	12-180	От 15%	От 14,49%	От 16,7%	50 млн тенге	Участствует	Не участвует
9	АО «Народный сберегательный банк Казахстана»	Ипотека с предварительным решением	240	От 0%	От 12,5%	От 14,8%	Неогранич.	Участствует	Не участвует
10	АО «Tengri Bank»	«Мой дом»	240	От 20%	От 14,99%	От 16,5%	до 80% от стоимости приобретаемого жилья	Не участвует	Не участвует
11	АО «Евразийский банк»	Нет своей программы						Участствует	Не участвует
12	АО «Jysan Bank»	Нет своей программы						Участствует	Участствует
13	АО «Банк Kassa Nova»	Нет своей программы						Не участвует	Участствует

Источник: данные официальных сайтов БВУ