



---

# **РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**ОБЗОР ЗА 2019 ГОД**

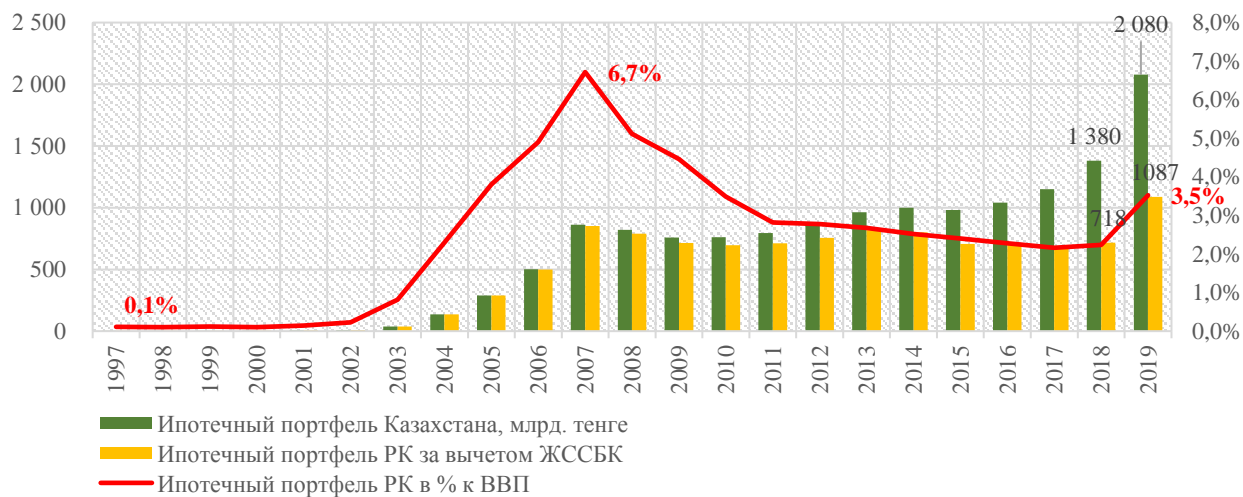
## Содержание

Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан.....	2
Объем ипотечного кредитования населения БВУ РК.....	3
Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению .....	4
Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению.....	7
Обзор предложений БВУ .....	8
Рефинансирование ипотечных жилищных займов .....	10
Приложение 1. Жилищный фонд Республики Казахстан .....	13
Приложение 2. Ввод в эксплуатацию жилых зданий .....	14
Приложение 3. Обеспеченность жильем.....	15
Приложение 4. Текущий уровень доступности жилья .....	16
Приложение 5. Доступность ипотеки.....	18
Приложение 6. Дефицит жилья.....	20

## Рынок ипотечного кредитования 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 01.01.2020 года совокупный ипотечный портфель РК составил 2080 млрд тенге, в т. ч. (рис.1):

- ипотечный портфель БВУ – 1767 млрд тенге<sup>1</sup>;
- ипотечный портфель ИО – 312,6 млрд тенге<sup>2</sup>.

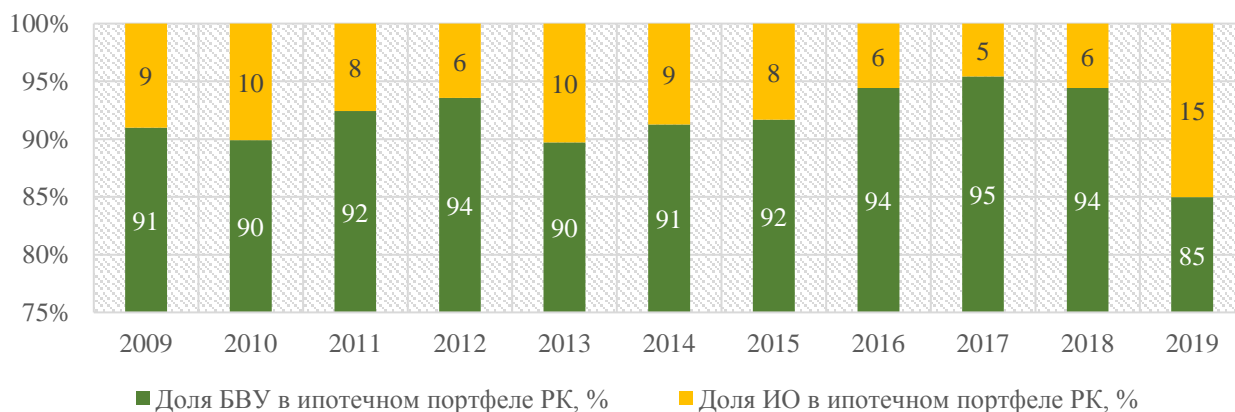


**Рис.1 Объем совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан**

Источник: данные Национального банка РК; <https://ncsbk.kz/rw/about-the-bank/>

Рост ипотечного портфеля РК в сравнении с прошлым годом составил 51%.

Доля ипотечного портфеля БВУ в совокупном ипотечном портфеле составила 85%, ипотечных организаций - 15% (рис.2). Как видно из рис.2 доля ИО в портфеле ипотечных займов имеет тенденцию к увеличению.



**Рис.2 Соотношение объемов ипотечного портфеля БВУ и ИО**

Доля ипотеки в ВВП по состоянию оценочно<sup>3</sup> составила 3,5%.

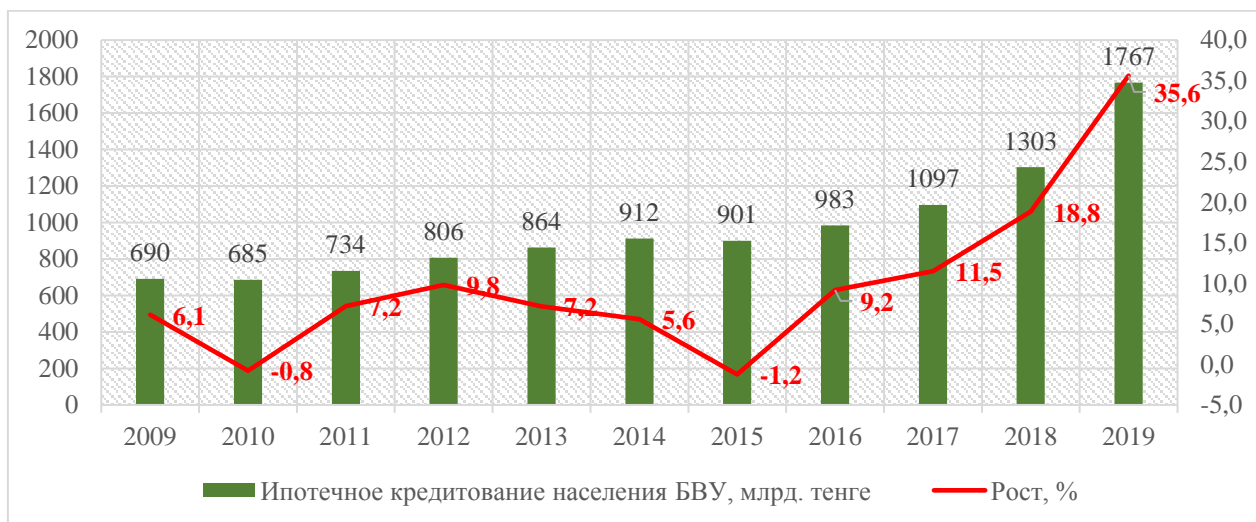
<sup>1</sup>Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе на 01 января 2020 г.// <https://nationalbank.kz/>

<sup>2</sup>Согласно отчету «Сведения о структуре и качестве ссудного портфеля ипотечных организаций по состоянию на 01.01.20г.», представленному на сайте Национального банка РК (<https://nationalbank.kz/>), ипотечные жилищные займы в ссудном портфеле ипотечных организаций составили 312,6 млрд тенге по состоянию на 25.01.2020 года

<sup>3</sup>Расчеты Проектного офиса Компании.

## Объем ипотечного кредитования населения БВУ РК

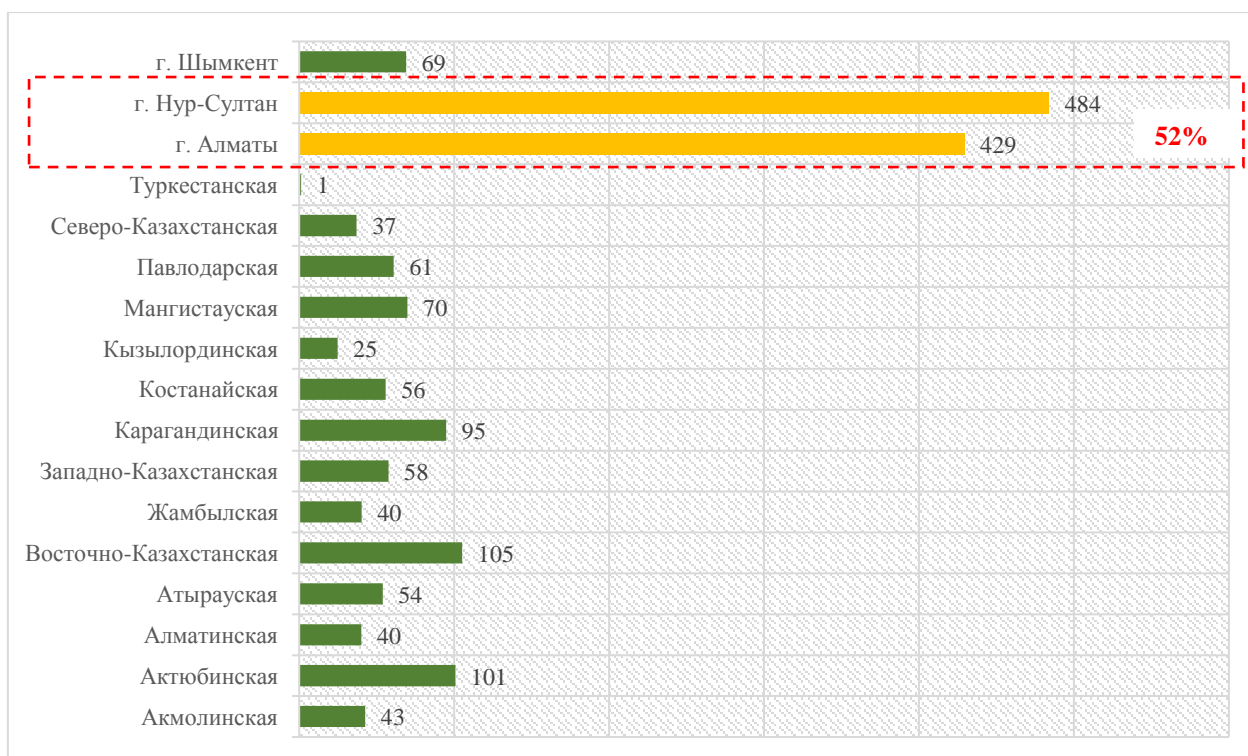
Объем ипотечного кредитования населения БВУ на конец 2019 года составил 1767 млрд тенге, в том числе 1742 млрд тенге – в национальной валюте (или 98,6% от общего объема), 25 млрд тенге – в иностранной (1,4%). Рост показателя в сравнении с прошлым годом составил 35,6%. За последние десять лет объем ипотечного кредитования населения БВУ вырос в 2,5 раза (рис.3).



**Рис.3** Динамика объемов ипотечного кредитования населения БВУ за 2009-2019 годы

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Анализ в разрезе регионов показывает, что на Нур-Султан и Алматы приходится 52% от общего объема ипотечного портфеля БВУ (рис.4).



**Рис.4** Ипотечный портфель БВУ в разрезе регионов страны, млрд тенге (по состоянию на 01.01.2020 года)

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

## Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению

За 2019 год было выдано населению ипотечных кредитов на сумму 818 млрд тенге, что выше показателя прошлого года на 56%. За последние десять лет объем выданных БВУ ипотечных кредитов вырос практически в 10 раз (рис.5).

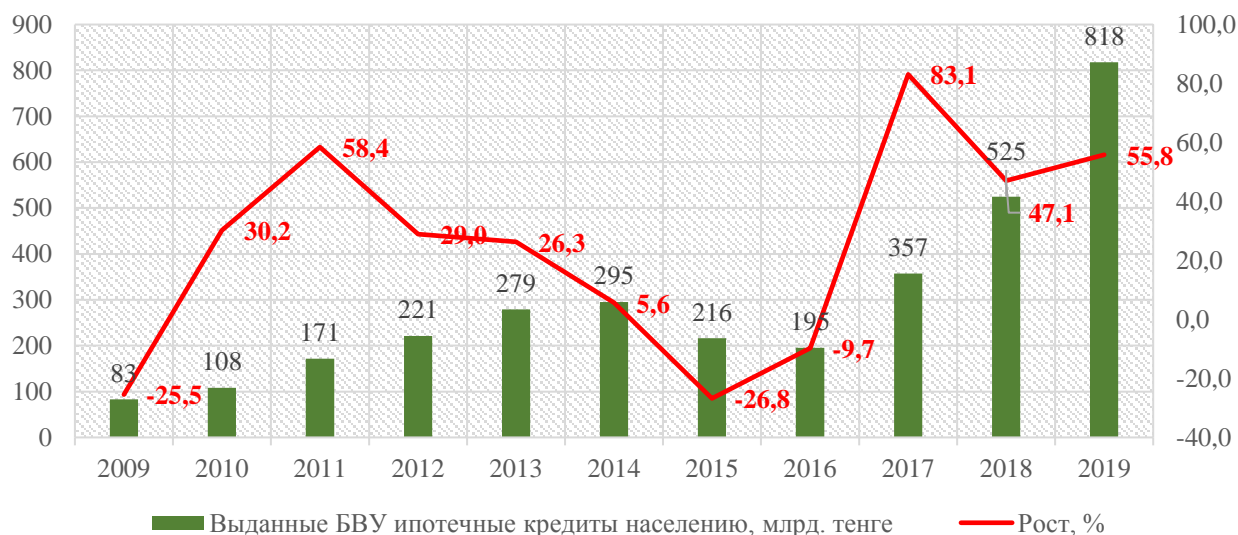


Рис.5 Динамика выданных БВУ ипотечных кредитов за 2009-2019 годы

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов в 2019 году составил равен 68 млрд тенге<sup>4</sup>. В сравнении с 2018 годом объем среднемесячной выдачи ипотечного кредита за аналогичный период вырос 1,5 раза (рис.6). При сохранении текущей динамики выдачи, можно прогнозировать рост объемов выданных ипотечных займов БВУ к 2023 году до 1571 млрд тенге (Приложение б).

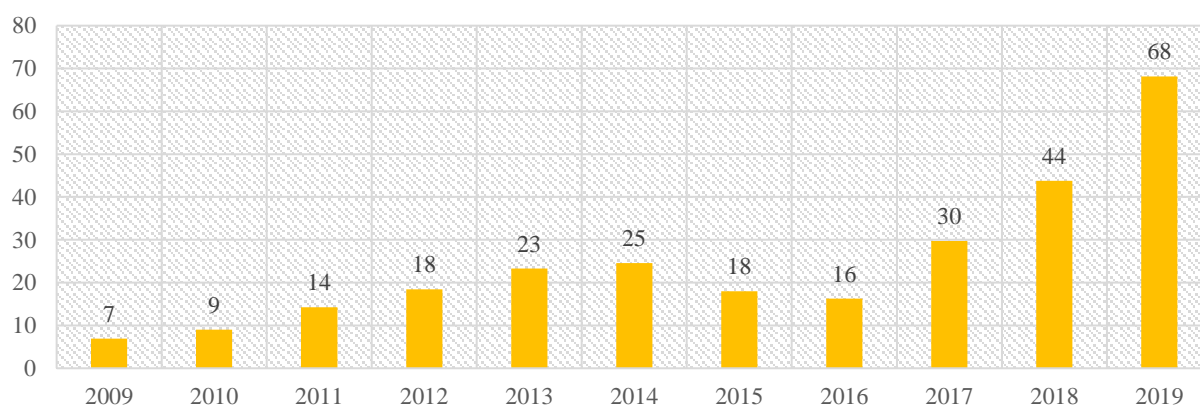


Рис.6 Динамика среднемесячных объемов ипотечных кредитов, выданных БВУ за 2009-2019 годы

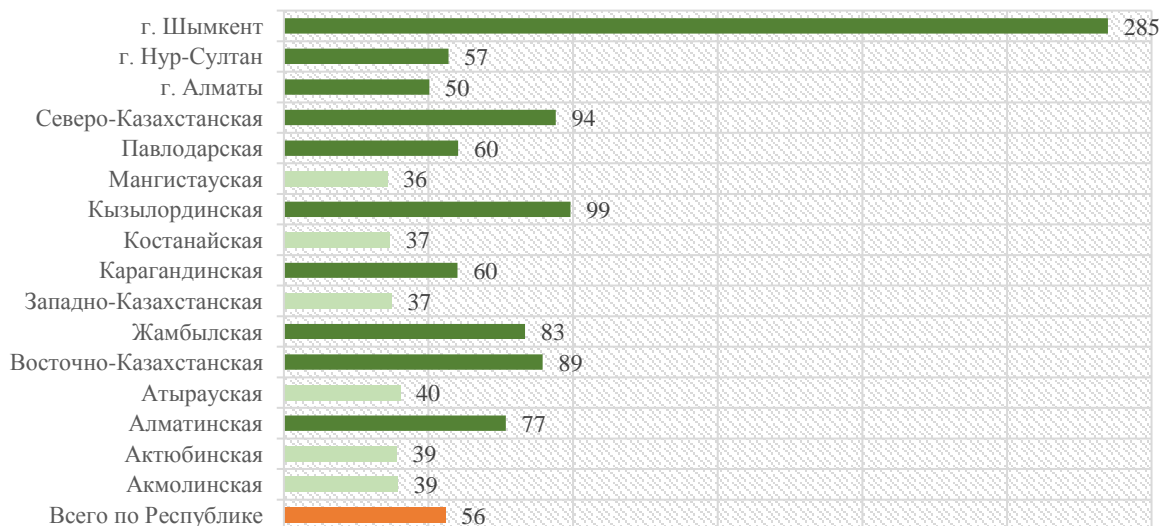
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Согласно данным ТОО «Первое кредитное бюро» в 2018 году количество заключенных договоров ипотечного займа составило 75 тыс. Средний размер ипотечного займа составил 7 млн. тенге. В 2019 году выдано 98,3 тыс. ипотечных кредитов<sup>5</sup>. Соответственно, средний размер ипотечного займа в 2019 году составил 8,3 млн. тенге

<sup>4</sup>Среднемесячный объем выдачи рассчитан как отношение объемов выдачи за анализируемый период к количеству месяцев анализируемого периода.

<sup>5</sup> [https://forbes.kz/stats/bolee\\_80\\_ekonomicheskii\\_aktivnyih\\_kazahstanzev\\_imeyut\\_kredity/](https://forbes.kz/stats/bolee_80_ekonomicheskii_aktivnyih_kazahstanzev_imeyut_kredity/)

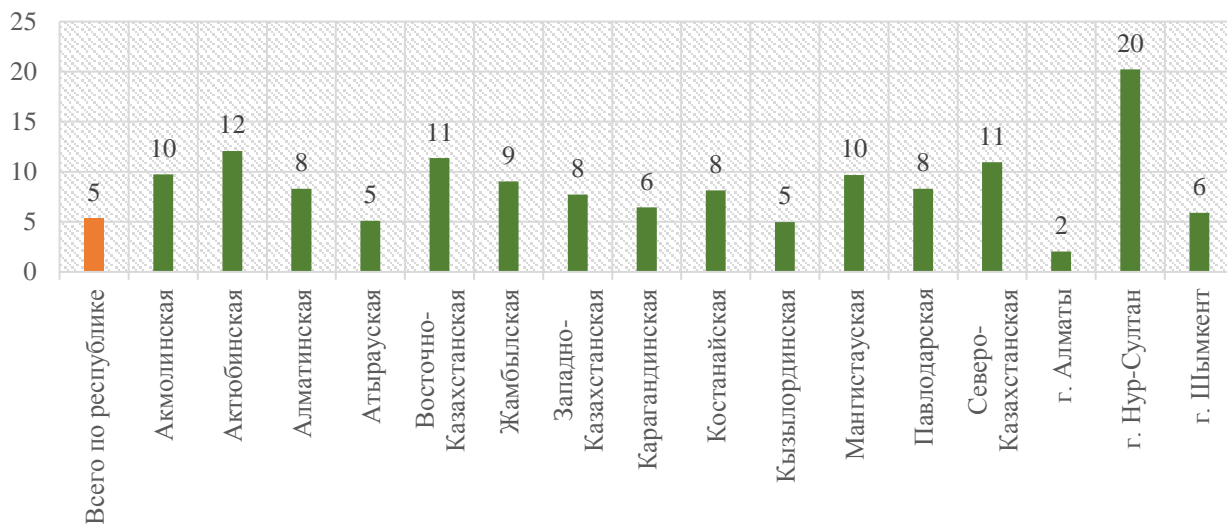




**Рис.9 Прирост объемов выданных ипотечных кредитов в разрезе регионов за 2018-2019 гг., %**

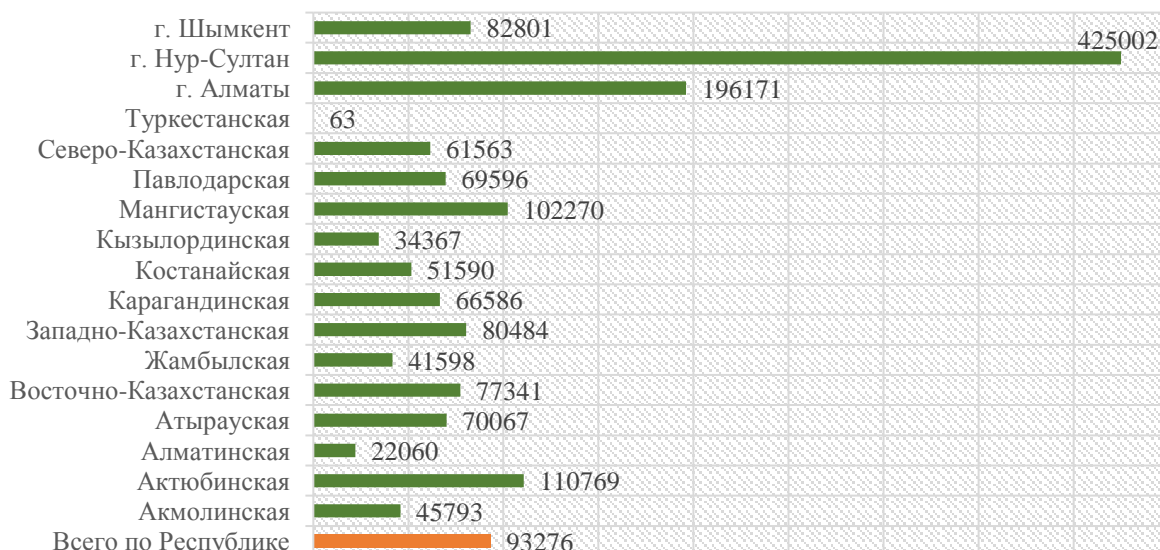
Источник: Национальный банк Республики Казахстан, собственные расчеты

В целом, доля ипотечных кредитов в объеме всех выданных БВУ кредитов в 2019 году составила 5%. В разрезе регионов доля ипотеки в общем объеме выданных кредитов находится в диапазоне от 2 до 20%. В Нур-Султане доля ипотеки в объеме выданных кредитов с 2015 года (6,8%) по 2019 год выросла в 3 раза, это самый высокий показатель по стране (рис.10). Высокая доля ипотеки в объеме выданных кредитов характеризует высокий спрос и уровень проникновения ипотеки в регионах.



**Рис.10 Доля ипотеки в объеме выданных БВУ кредитов в 2019 году**

Объем выданных ипотечных кредитов в расчете на одного занятого жителя страны в среднем по республике составил 93 276 тенге (рис.11). Прирост показателя в сравнении с аналогичным периодом 2018 года составил 55%.



**Рис.11 Объем выданных ипотечных кредитов в расчете на одного занятого<sup>6</sup> жителя Республики Казахстан в 2019 году, тенге**

*Источник: Национальный банк Республики Казахстан, собственные расчеты*

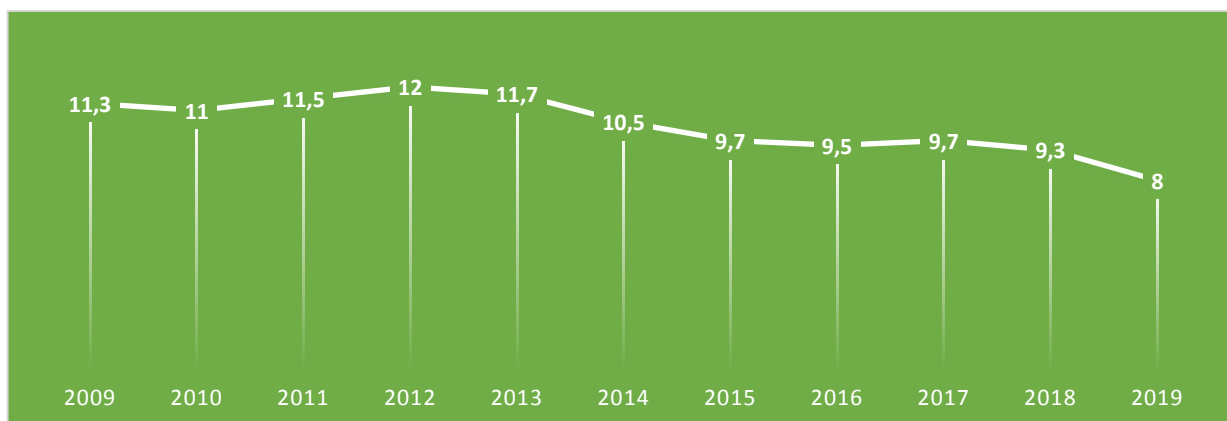
Наиболее высокие показатели закрепованности наблюдаются в следующих регионах:

- г. Нур-Султан (425 тыс. тенге на одного занятого жителя).
- г. Алматы (196,2 тыс. тенге на одного занятого жителя);

В Нур-Султане объем выдачи ипотечных кредитов на одного занятого жителя превысил среднереспубликанский уровень в 4,6 раза.

### **Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению**

В 2019 году средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 8%, что меньше показателя прошлого года на 1,3 процентных пункта (рис.12).



**Рис.12 Средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным банками кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %**

*Источник: Национальный банк Республики Казахстан*

<sup>6</sup> Численность занятых в РК представлена в Приложении 1



## Обзор предложений БВУ

По состоянию на 01.01.2020 года ипотечные кредиты на рынке страны предлагали 12 БВУ, 8 из которых также участвуют в реализации ипотечных продуктов «7-20-25», «Баспана Хит», 4<sup>7</sup> – в реализации программы АО «ИО «КИК» (табл.1).

**Табл. 1 – Основные условия по ипотечным продуктам БВУ**

№	Наименование банка	Условия по собственным программам банка				Участие в других ипотечных программах		
		Срок ипотеки, мес.	Первонач. взнос, %	Ставка вознагражд., %	Максимальная сумма займа	7-20-25	Баспана Хит	Орда
1	АО «ЖССБК»	300	50%	От 3,5% до 7% с последующим понижением до 5%	до 100 млн тенге	Участвует		Не участвует
2	АО «АТФ Банк»	180	от 20%	16%	до 100 млн. тенге	Участвует	Участвует	Не участвует
3	АО «Нурбанк»	240	От 35%	От 15%	50 млн. тенге	Не участвует		Не участвует
4	АО «Банк РБК»	180	От 30%	От 14,5%	75 млн. тенге	Участвует	Участвует	Не участвует
5	АО «Сбербанк России»	240	От 30%	От 14,5%	до 50-70% от стоимости приобретаемого жилья	Участвует	участвует	Не участвует
6	АО «Форте банк»	240	От 15%	От 15%	50 млн тенге	Участвует	Не участвует	Не участвует
7	АО «Народный сберегательный банк Казахстана»	240	30%	От 12,5%		Участвует	Участвует	Не участвует
8	АО «Tengri Bank»	240	От 20%	От 14,99%	до 80% от стоимости приобретаемого жилья	Не участвует	Не участвует	Не участвует
12	АО «Банк Kassa Nova»	84		от 15,5%	до 30 млн. тенге	Не участвует	Не участвует	Участвует
9	АО «Евразийский банк»	Нет собственной программы				Участвует	Участвует	Участвует
10	АО «Банк ЦентрКредит»	Нет собственной программы				Участвует	Участвует	Участвует
11	АО «Jysan Bank»	Нет собственной программы				Участвует	Участвует	Участвует

Источник: данные официальных сайтов БВУ

*Условия программы «7-20-25»:*

Ставка 7% годовых.

Первоначальный взнос - от 20%.

Срок займа – до 25 лет.

Максимальная стоимость жилья составляет: 25 млн тенге – для городов Нур-Султан, Алматы и их пригородных зон в пределах границ, определенных законодательством Республики Казахстан, Актау, Атырау, Шымкент; 15 млн тенге – для других регионов.

Предмет кредитования: первичное жилье.

По данной программе заявки принимают 8 банков: Bank RBK, Евразийский банк, АТФ Банк, Jysan Bank, Fortebank, Халык Банк, Банк ЦентрКредит, Сбербанк.

*Условия программы «Баспана Хит»:*

<sup>7</sup> АО «Банк ЦентрКредит», АО «Jysan Bank», АО «Банк Kassa Nova», АО «Евразийский банк»

Ставка: базовая ставка Национального банка Республики Казахстан + 175 базисных пунктов».

Первоначальный взнос: не менее 20%.

Срок займа: до 15 лет.

Максимальная стоимость жилья составляет: 25 миллионов тенге для городов Нур-Султан, Алматы, Актау, Атырау; 15 миллионов тенге — для других регионов.

Предмет кредитования: первичное и вторичное жилье.

На сегодняшний день по программе «Баспана Хит» Ипотечная организация «Баспана» заключила соглашения со следующими банками второго уровня: Народный банк Казахстана, Банк ЦентрКредит, Сбербанк, Jysan Bank, АТФБанк, Forte bank, Bank RBK, Евразийский банк.

По итогам 2019 года, 25 338 семей приобрели жилье в ипотеку по программам "7-20-25" и "Баспана Хит" на общую сумму 228,8 миллиарда тенге<sup>8</sup>.

АО «Жилстройсбербанк» (ЖССБК) – единственный банк, ссудный портфель которого на 100% состоит из жилищных займов, предоставляемых населению. В 2019 году ЖССБК предоставлено 50 323 займа на сумму 527 428 млн. тенге<sup>9</sup>. Доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов составила 64%.

Доля остальных банков в объеме выдачи ипотеки с учетом выдачи кредитов по программам «7-20-25» и «Баспана Хит» составила 36%, без учета кредитов по программам «7-20-25» и «Баспана Хит» - 8% (рис.13, 14)

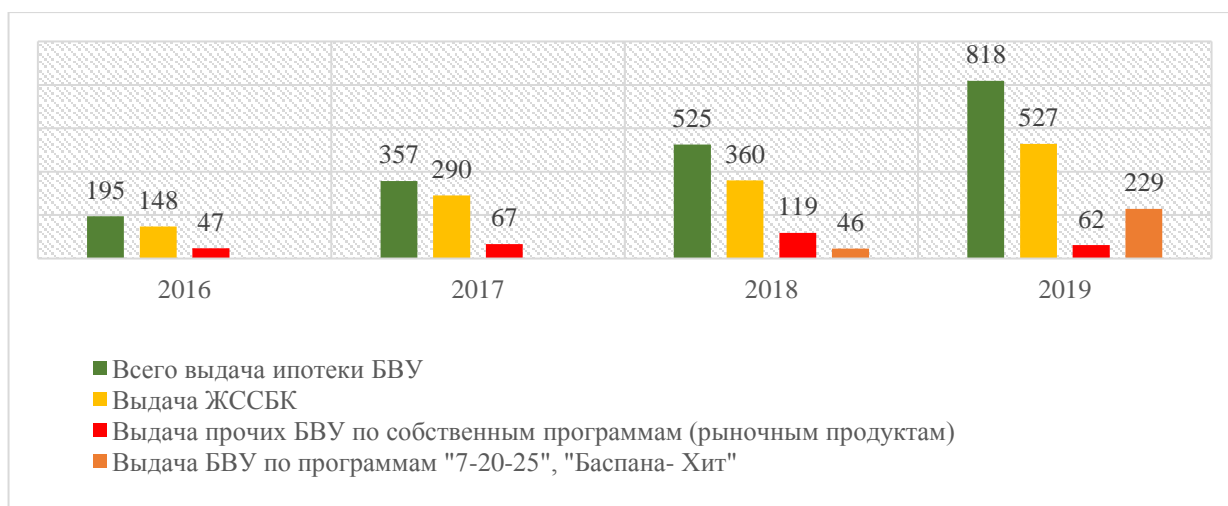


Рис. 13. Динамика выдачи ипотечных займов в разрезе программ: ЖССБК, «Баспана» (7-20-25, Баспана-Хит), рыночные продукты БВУ.

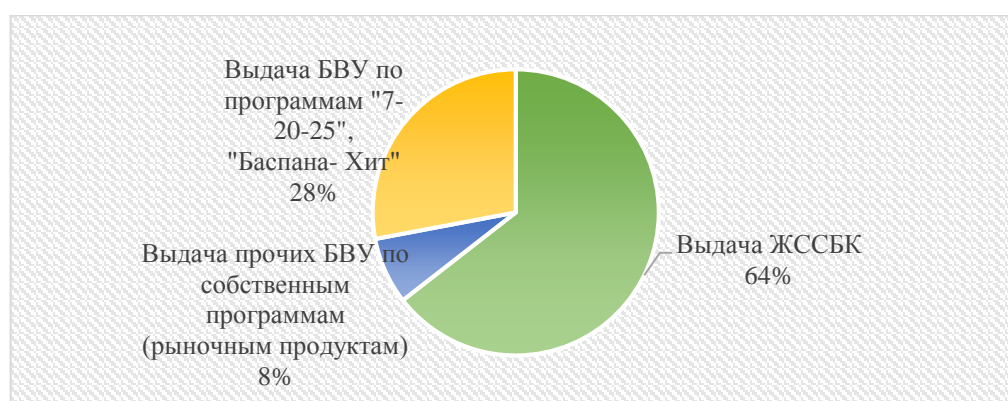


Рис. 14. Доля БВУ в объеме выдачи ипотечных займов

<sup>8</sup> <https://baspana72025.kz/actual-information/72025-i-baspana-hit-vse-bolshe-zhilya-priobretaetsya-v-regionah-155>

<sup>9</sup> <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/>

## Рефинансирование ипотечных жилищных займов

По Программе рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Правлением Национального Банка РК 27 марта 2018 года в новой редакции во исполнение Общенационального плана мероприятий по реализации Послания Главы государства народу Казахстана «Новые возможности развития в условиях четвертой промышленной революции», по состоянию на 01.01.2020 года банками страны рефинансировано 7505 ипотечных займов на общую сумму задолженности по основному долгу в размере 65,5 млрд. тенге (табл.2)

**Табл.2 – Информация о количестве принятых, одобренных и рефинансированных банками заявок по состоянию на 01.01.2020г. (валютные ипотечные займы)**

*Источник: Национальный Банк Республики Казахстан*

№	Регионы Казахстана	Поданные заявки		Одобренные заявки		Рефинансированные	
		Кол-во	Сумма задолженности по основному долгу (тыс.тенге)	Кол-во	Сумма задолженности по основному долгу (тыс.тенге)	Кол-во	Сумма задолженности по основному долгу (тыс.тенге)
1	г. Нур-Султан	825	9 244 750	790	7 541 681	645	6 386 120
2	г. Алматы	3 550	72 995 366	3 291	49 765 514	2 889	40 443 710
3	г.Шымкент	792	3 917 559	752	3 179 180	598	2 631 145
4	Акмолинская область	146	868 552	139	746 156	124	674 888
5	Актюбинская область	406	2 282 667	394	1 692 585	343	1 476 824
6	Алматинская область	420	5 638 653	416	2 933 328	398	2 862 384
7	Атырауская область	301	1 864 971	269	1 575 064	216	1 335 735
8	Восточно-Казахстанская область	581	2 469 893	524	1 598 388	420	1 356 837
9	Жамбылская область	273	1 045 385	260	977 140	199	808 475
10	Западно-Казахстанская область	193	1 009 200	184	762 738	155	558 681
11	Карагандинская область	779	3 962 203	724	2 801 864	562	2 317 068
12	Костанайская область	279	2 341 502	272	2 127 351	261	1 048 013
13	Кызылординская область	60	335 632	54	307 752	37	258 732
14	Мангистауская область	244	2 118 197	226	1 760 403	194	1 609 594
15	Павлодарская область	420	1 683 315	404	1 346 361	301	1 134 488
16	Северо-Казахстанская область	198	833 011	191	713 833	162	622 263
17	Туркестанская область	1	495	1	495	1	495
	ИТОГО	9 468	112 611 351	8 891	79 829 831	7 505	65 525 452

76% рефинансированных займов приходится на г. Алматы.

В разрезе банков информация о количестве принятых, одобренных заявок и рефинансированных ипотечных займов представлена в табл.3

**Табл.3 – Информация о количестве принятых, одобренных и рефинансированных банками заявок по состоянию на 01.01.2020г. в разрезе банков**

*Источник: Национальный Банк Республики Казахстан*

№	Регионы Казахстана	Поданные заявки		Одобренные заявки		Рефинансированные	
		Кол-во	Сумма задолженности по основному долгу (тыс.тенге)	Кол-во	Сумма задолженности по основному долгу (тыс.тенге)	Кол-во	Сумма задолженности по основному долгу (тыс.тенге)
1	АО "Народный Банк Казахстана"	2 883	24 534 872	2 602	21 334 770	1 578	15 568 962
2	АО "ForteBank"	2 050	44 214 505	2 029	19 942 133	1 968	18 931 471
3	АО "Банк ЦентрКредит"	1 003	9 852 566	928	7 975 598	848	6 614 773
4	АО "АТФ Банк"	1 897	18 314 616	1 794	16 756 962	1 645	13 916 923
5	АО "Kaspi Bank"	47	929 711	31	472 407	26	338 789
6	АО "Банк Астаны"	63	943 855	35	451 502	0	0
7	АО "First Heartland Jysan Bank"	98	541 962	94	533 378	92	425 486
8	АО "Банк Kassa Nova"	631	3 669 814	622	3 430 668	622	3 384 406
9	АО "Евразийский Банк"	87	933 587	68	511 235	62	331 047
10	АО "Altyn Bank" (ДБ China Citic Bank Corporation Limited)	2	81 837	2	43 677	2	43 677
11	ДБ АО "Сбербанк России"	276	3 661 600	276	3 661 600	275	3 696 505
12	АО "Bank RBK"	91	2 226 839	91	2 226 839	90	969 809
13	АО "ДБ "КЗИ Банк"	11	191 496	11	191 496	11	191 496
14	АО "AsiaCredit Bank"	31	298 591	30	222 430	30	222 430
15	АО "Ипотечная организация "Казахстанская Ипотечная Компания"	183	492 396	182	492 359	182	492 359
16	АО "Qazaq Banki"	0	0	0	0	0	0
17	АО "Банк ВТБ (Казахстан)"	4	8 640	4	8 640	4	8 640
18	АО ДБ "Альфа-Банк"	11	232 524	11	232 524	10	113 538
19	АО "Шинхан Банк Казахстан"	0	0	0	0	0	0
20	АО "Capital Bank Kazakhstan"	0	0	0	0	0	0

21	АО "Астана Ипотека"	20	225 296	17	135 259	17	135 259
22	АО "Нурбанк"	80	1 256 643	64	1 206 356	43	139 883
	<b>ИТОГО</b>	<b>9 468</b>	<b>112 611 351</b>	<b>8 891</b>	<b>79 829 831</b>	<b>7 505</b>	<b>65 525 452</b>

## Приложение 1. Жилищный фонд Республики Казахстан

2018 год

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

	Общая площадь жилищного фонда, тыс.кв.м.	Количество жилых домов, ед.	Количество квартир, ед.
<b>Республика Казахстан</b>	<b>356435,80</b>	<b>2334252</b>	<b>5217003</b>
Акмолинская	16643,30	127963	268670
Актюбинская	16765,50	96963	235074
Алматинская	32802,20	339516	477708
Атырауская	13022,80	76500	158517
Западно-Казахстанская	12594,20	95366	196583
Жамбылская	17248,20	160390	250880
Карагандинская	29344,30	111450	496749
Костанайская	17978,80	115068	303673
Кызылординская	15570,90	111701	177194
Мангистауская	13664,80	63989	161644
Павлодарская	16248,10	74389	273739
Северо-Казахстанская	11990,40	114975	208797
Туркестанская	31994,80	325495	367595
Восточно-Казахстанская	26282,30	208670	481821
г.Нур-Султан	21496,90	26764	294851
г.Алматы	44546,10	156813	643417
г.Шымкент	18242,20	128240	220091

## Приложение 2. Ввод в эксплуатацию жилых зданий

Январь-декабрь 2019 г.

*Источник: Комитет по статистике МНЭ РК*

	введено в эксплуатацию жилых домов, кв. метров общей площади	в % к 2018 году	количество квартир, единиц	в % к 2018 году
<b>Республика Казахстан</b>	13 133 762	104,9	115 822	102,1
Акмолинская	534 062	111,7	4 648	98,6
Актюбинская	1 021 225	112,4	7 159	90,9
Алматинская	894 077	125,4	7 185	140,1
Атырауская	933 669	117,6	7 146	124,6
Западно-Казахстанская	484 955	112,2	4 505	112,9
Жамбылская	507 361	105,2	4 443	102,6
Карагандинская	421 014	101,0	3 781	91,4
Костанайская	335 426	112,1	3 661	115,4
Кызылординская	761 385	108,8	7 026	113,3
Мангистауская	1 175 379	100,2	9 189	88,6
Павлодарская	332 465	117,0	2 597	90,6
Северо-Казахстанская	250 467	115,0	2 573	124,7
Туркестанская	620 385	160,0	5 879	195,8
Восточно-Казахстанская	442 707	107,8	4 060	93,7
г.Нур-Султан	1 793 513	75,4	20 657	88,3
г.Алматы	2 101 937	104,8	16 575	90,8
г.Шымкент	523 735	119,2	4 738	120,7

Соответственно, жилищный фонд на конец 2019 года, с учетом объемов ввода жилья составляет 369,5 млн. кв. м.

	Расчетная площадь жилищного фонда на конец 2019 г., тыс. кв. м.
<b>Республика Казахстан</b>	<b>369 570</b>
Акмолинская	17 177
Актюбинская	17 787
Алматинская	33 696
Атырауская	13 956
Западно-Казахстанская	13 079
Жамбылская	17 756
Карагандинская	29 765
Костанайская	18 314
Кызылординская	16 332
Мангистауская	14 840
Павлодарская	16 581
Северо-Казахстанская	12 241
Туркестанская	32 615
Восточно-Казахстанская	26 725
г.Нур-Султан	23 290
г.Алматы	46 648
г.Шымкент	18 766

*Источник: собственные расчеты на основе статистической информации.*

### Приложение 3. Обеспеченность жильем

На одного проживающего, кв.м.<sup>10</sup>  
(2018 год)

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

<b>Республика Казахстан</b>	<b>21,9</b>
Акмолинская	22,4
Актюбинская	21,6
Алматинская	19,1
Атырауская	22,2
Западно-Казахстанская	21
Жамбылская	16,9
Карагандинская	23,2
Костанайская	21,8
Кызылординская	20
Мангистауская	24,4
Павлодарская	22,1
Северо-Казахстанская	21,4
Туркестанская	18,2
Восточно-Казахстанская	20,5
г.Нур-Султан	30
г.Алматы	27,5
г.Шымкент	23,5

Обеспеченность жильем в расчете на одного гражданина РК<sup>11</sup> на конец 2019 года

Источник: собственные расчеты на основе статистической информации.

	Численность населения на 01.12.2019, чел.	Расчетная площадь жилищного фонда на конец 2019 г., тыс .кв. м.	Обеспеченность жильем на одного гражданина РК, кв. м./чел
<b>Республика Казахстан</b>	<b>18 611 095</b>	<b>369 570</b>	<b>19,9</b>
Акмолинская	736 734	17 177	23,3
Актюбинская	880 683	17 787	20,2
Алматинская	2 054 234	33 696	16,4
Атырауская	644 342	13 956	21,7
Западно-Казахстанская	656 636	13 079	19,9
Жамбылская	1 129 950	17 756	15,7
Карагандинская	1 376 875	29 765	21,6
Костанайская	868 796	18 314	21,1
Кызылординская	802 804	16 332	20,3
Мангистауская	697 147	14 840	21,3
Павлодарская	752 474	16 581	22,0
Северо-Казахстанская	549 201	12 241	22,3
Туркестанская	2 016 120	32 615	16,2
Восточно-Казахстанская	1 370 259	26 725	19,5
г. Нур-Султан	1 131 891	23 290	20,6
г. Алматы	1 909 471	46 648	24,4
г. Шымкент	1 033 478	18 766	18,2

<sup>10</sup> Обеспеченность жильем на одного проживающего - определяется, как отношение общей площади по жилым помещениям (квартирам) к численности лиц проживающих в них (не учитываются общая площадь жилищ по пустующим или бесхозным домам)// О Жилищном фонде в 2018 году. Ежегодный статистический сборник: Комитет по статистике МНЭ РК (356,4 млн.кв.м./ 16,3 млн. чел.=21,9 кв.м/чел.)

<sup>11</sup> Обеспеченность жильем в расчете на одного гражданина РК рассчитывается как отношение общей площади жилищного фонда к общей численности населения, т.е. 369,6 млн.кв.м./ 18,6 млн. чел.=19,9 кв.м/чел



## Приложение 4. Текущий уровень доступности жилья

Для оценки доступности жилья можно использовать Price to Income Ratio (PIR, коэффициент доступности жилья)<sup>12</sup>. PIR показывает количество лет, необходимое для покупки жилья, если весь доход домохозяйства будет уходить на оплату жилья. Формула расчета:  $PIR = \frac{\overline{PC} * S}{D * N * 12}$ , где  $\overline{PC}$  – среднерыночная стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках, S – нормативная площадь жилья на одно домохозяйство<sup>13</sup>, D – среднедушевой доход в месяц, N - количество членов семьи домохозяйства, 12 – количество месяцев в году.

### Уровень доступности жилья для домохозяйств РК (2019 год)

	Среднерыноч. стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках, тыс. тенге	Размер домох-ва, чел.	Нормативная площадь жилья на одно домохозяйство, кв. м.	Среднедушевые доходы населения за январь-декабрь 2019 г., тенге	Доход на одно домох-во в год, млн. тенге	Уровень доступности жилья, лет
	$\overline{PC}$	N	S	D	D*N*12	$PIR = \frac{\overline{PC} * S}{D * N * 12}$
<b>Республика Казахстан</b>	<b>246,9</b>	<b>3,4</b>	<b>51</b>	<b>103482</b>	<b>4,2</b>	<b>3</b>

*Источник: собственные расчеты на основе статистической информации:  
Цены перепродажи благоустроенного жилья в Республике Казахстан в 2001-2019гг.;  
Цены продажи нового жилья в Республике Казахстан в 2001-2019гг.;  
Среднедушевые номинальные денежные доходы населения*

Домохозяйствам Казахстана в среднем требуется примерно 3 годовые заработные платы для покупки жилья, площадью 51 кв. м. Согласно международной градации доступности жилья - «**жилье в Казахстане не очень доступно**».

### 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

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

<sup>13</sup> 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 восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии.»

## Уровень доступности жилья для городского занятого населения РК (2019)

Города	Среднерыноч. стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках, тыс. тенге	Нормативная площадь жилья на одно домохозяйство, кв. м.	Среднемесячная заработная плата населения за январь-декабрь 2019 г., тенге	Годовая заработная плата, млн. тенге	Уровень доступности жилья, лет
<b>Республика Казахстан</b>	246 949	30 <sup>14</sup>	187 510	2250114	3,3
Кокшетау	192 643	30	140 862	1690338	3,4
Актобе	154 550	30	157 088	1885053	2,5
Талдыкорган	201 095	30	136 089	1633062	3,7
Атырау	295 135	30	338 613	4063356	2,2
Уральск	162 953	30	183 780	2205363	2,2
Тараз	182 404	30	126 642	1519707	3,6
Караганда	197 997	30	172 196	2066352	2,9
Костанай	213 817	30	145 530	1746354	3,7
Кызылорда	144 732	30	150 451	1805409	2,4
Актау	266 983	30	295 958	3551499	2,3
Павлодар	174 592	30	160 400	1924800	2,7
Петропавловск	189 712	30	130 552	1566621	3,6
Туркестан	169 911	30	124 485	1493823	3,4
Усть-Каменогорск	199 095	30	160 830	1929960	3,1
Нур-Султан	368 729	30	284 337	3412047	3,2
Алматы	361 923	30	225 849	2710182	4,0
Шымкент	274 273	30	138 656	1663875	4,9

*Источник: собственные расчеты на основе статистической информации:*

*Цены перепродажи благоустроенного жилья в Республике Казахстан в 2001-2019гг.;*

*Цены продажи нового жилья в Республике Казахстан в 2001-2019гг.;*

*Среднемесячная заработная плата по регионам Республики Казахстан*

Занятому населению Казахстана в среднем требуется примерно 3,3 годовые заработные платы для покупки жилья, площадью 30 кв. м. Согласно международной градации доступности жилья - **«жилье в Казахстане не очень доступно»**.

<sup>14</sup> Стандарты ООН

## Приложение 5. Доступность ипотеки

Для оценки доступности ипотеки можно использовать показатель Mortgage as Percentage of Income (MPI, доля ипотечного платежа в доходе семьи)<sup>15</sup>:

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%<sup>16</sup>.

Для расчета MPI сравним среднемесячный доход домохозяйства с размером среднемесячного платежа по ипотечному кредиту на среднестатистических условиях: средневзвешенная ставка вознаграждения - 8%, 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.

**Текущий уровень доступности ипотеки**

Регионы	Среднемесячный доход домох-ва, тенге	Ср. стоимость жилья= средняя сумма ипотечного займа, тенге	Ежемесячный платеж по ипотеке, тенге <sup>17</sup>	MPI (Доля ежемесячного платежа по ипотеке в доходах домохозяйства,) %	DTI, %	Уровень текущей доступности ипотеки
<b>Республика Казахстан</b>	358060,8	12594450	105345	29	50	Д
Астана	559270,8	18253125	152676	27	50	Д
Алматы	421075,2	15199800	127137	30	50	Д
Шымкент	304328,2	17689125	147959	49	50	Д
Актау	610350,6	17218275	144021	24	50	Д
Актобе	362098,2	8809350	73685	20	50	Д
Атырау	973557,2	19479900	162938	17	50	Д
Жезказган	322950	#ДЕЛ/0!		0	50	Д
Кокшетау	295760	9247200	77347	26	50	Д
Караганда	322950	8910000	74527	23	50	Д
Костанай	262718,4	8979600	75709	29	50	Д
Кызылорда	389390	10852500	90775	23	50	Д
Уральск	399658	8554875	71556	18	50	Д
Усть-Каменогорск	277978,4	8362200	69945	25	50	Д
Павлодар	299084,8	7331100	61320	21	50	Д
Петропавловск	256485,6	7967400	66643	26	50	Д
Семей	277978,4	7933800	66361	24	50	Д
Талдыкорган	303551,7	11161050	93355	31	50	Д
Тараз	285678,9	10670400	89252	31	50	Д
Туркестан	215799,8	10958550	91662	42	50	Д

*Источник: собственные расчеты Проектного офиса*

<sup>15</sup> Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике // Экономический анализ: теория и практика 12 (2016), с.111–124

<sup>16</sup> (Debt-to-income ratio, DTI) - соотношения суммы платежа 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](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31552802&mode=p&page=6#pos=2463;-250)

<sup>17</sup> Расчет ежемесячного платежа по ипотеке производился на кредитном калькуляторе, метод погашения – аннуитетный.

Как видно из табл., показатель МРІ в среднем по республике равен 29%, это значит, что на погашение ежемесячных платежей по ипотеке, выданной на 20 лет по средневзвешенной ставке 8% в размере 100%-ой стоимости квартиры на приобретение жилья площадью 51 м<sup>2</sup> (15 м<sup>2</sup> на одного члена семьи), домохозяйству необходимо выделять 29% своего ежемесячного дохода. Для сравнения: показатель доступности ипотеки по итогам 2018 года составил 34%. Это говорит о том, что снижение ставки в 1% (средневзвешенная ставка в 2018 году составила 9,3%), рост доходов домохозяйства на 17% (среднедушевые доходы населения в 2018 году составили 90,2 тыс. тенге против 105,3 тыс. в 2019 году), на фоне незначительного повышения цен на покупку жилья (рост средних цен на жилье 2019/2018 составил 9%) привело к росту показателя доступности ипотеки.

## Приложение 6. Дефицит жилья

Если взять стандарты ООН за основу, можно предложить следующую формулу для расчета дефицита жилья в Казахстане:

$$\text{Дефицит жилья в текущем периоде}^{18} = \text{Общая потребность населения РК в жилье согласно нормам ООН, м}^2 - \text{Текущий жилищный фонд РК, м}^2 + \text{Жилой фонд РК, находящийся в аварийном состоянии, м}^2$$

Согласно предложенным формулам дефицит жилья в 2019 году составил:

$$\text{Дефицит жилья на конец 2019 года} = 18,6 \text{ млн. чел} * 30 \text{ м}^2 - 369,6 \text{ млн. м}^2 + 1,6 \text{ млн. м}^2 = 190 \text{ млн. м}^2$$

Дефицит жилья в будущем можно рассчитать, следуя аналогичной логике

$$\text{Дефицит жилья в будущем периоде}^{19} = \text{Общая потребность населения РК в жилье согласно нормам ООН, м}^2 \text{ (} N_N \text{) в будущем периоде} - \text{Площадь жилищного фонда РК, м}^2 \text{ (НЖФ) на момент прогноза с учетом введенного нового жилья (текущий)} + \text{Жилье в аварийном состоянии, м}^2 \text{ на момент прогноза (} N_{\text{авар}} \text{)}$$

Прогноз дефицита жилья представлен в таблице

	Факт		Прогноз (статистический* прогноз/ нормативный** прогноз)										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Численность населения, чел	18,4	18,6	18,855**	19,099**	19,343**	19,587**	19,831**	20,075**	20,319**	20,563**	20,807**	21,051**	21,295**
Среднегодовой естественный прирост населения, чел. (среднее за 10 лет)	0,244*												
Жилищный фонд, млн. кв.м.	360,2	369,5	395,955	420,178	444,889	470,088	495,775	521,95	548,613	575,764	603,403	621,0045	638,85
Доля аварийных жилых домов, %	0,4	0,4*	0,35**	0,3**	0,35**	0,2**	0,25**	0,2**	0,15**	0,1**	0,05**	0,01**	0***
Аварийный жилищный фонд, млн. кв.м.	1,6	1,48	1,39**	1,26**	1,56**	0,94**	1,24**	1,04**	0,82**	0,58**	0,30**	0,06**	0***
Объем ввода жилья, млн. кв.м.	12,5	13,1	27,8**	25,5**	26,3**	26,1**	26,9**	27,2**	27,5**	27,7**	27,9**	17,7**	17,8**
Дефицит жилья, млн. кв.м. (разница между целевым значением в 2030 году и значением анализируемого периода)	281,24	270,83	244,28	219,93	195,52	169,70	144,31	117,94	91,06	63,66	35,75	17,91	0
Обеспеченность жильем на одного человека, кв.м./чел	19,6	19,9	21**	22**	23**	24**	25**	26**	27**	28**	29**	29,5**	30***

\* - статистический (пассивный) прогноз, построенных на базе исторических данных;

\*\* - нормативный прогноз, построен «от будущей цели к настоящему», целевой прогноз;

\*\*\* - главная стратегическая цель, на основе которой строятся все нормативные показатели.

<sup>18</sup> Формула предложена специалистами Проектного офиса АО «ИО КИК» в рамках настоящего обзора, 2019 год

<sup>19</sup> Формула предложена специалистами Проектного офиса АО «ИО КИК» в рамках настоящего обзора, 2019 год