



РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ОБЗОР ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2020 ГОДА

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.....	5
Обзор предложений БВУ	6

Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан

По состоянию на 01.07.2020 года совокупный ипотечный портфель РК составил 2269 млрд тенге, в т. ч. (рис.1):

- ипотечный портфель БВУ – 1904,8 млрд тенге¹;
- ипотечный портфель ИО – 60,9 млрд тенге²;
- портфель прав требований по займам по ипотечным программам «7-20-25» и «Баспана Хит», выкупленных АО «Казахстанский фонд устойчивости» (КФУ) у БВУ – 303 млрд. тенге³

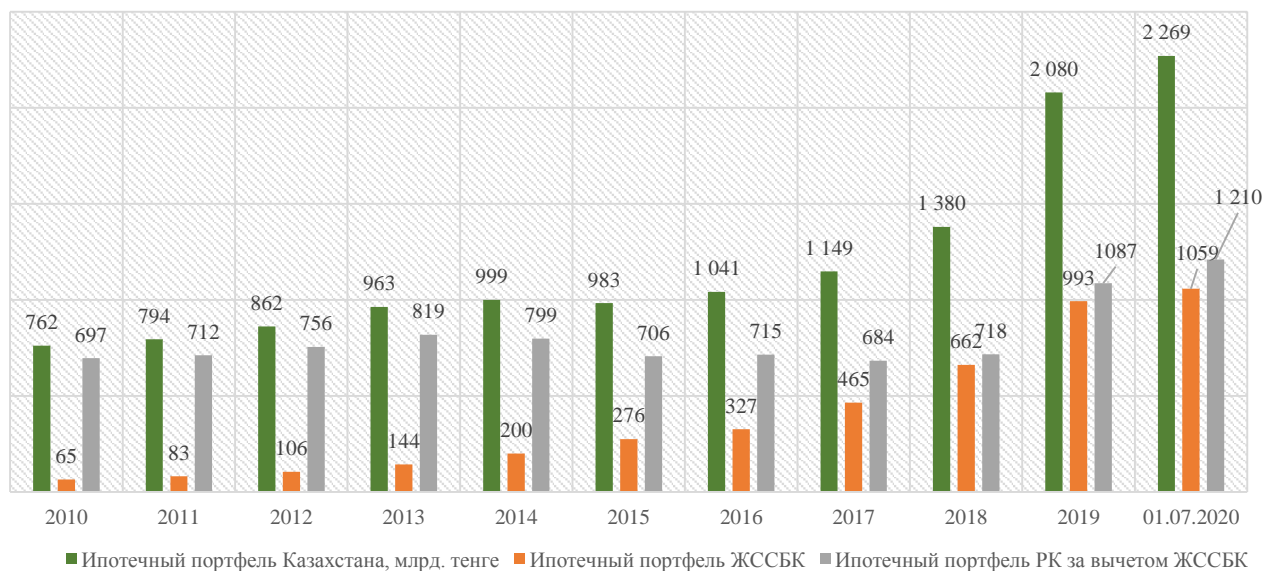


Рис.1 Объем совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан

Источник: данные Национального банка РК, официальные публикации

Ипотечный портфель увеличился с начала года на 9%. Рост ипотечного портфеля БВУ составил 7,8%, рост портфеля ипотечных организаций и портфеля займов по программе «7-20-25» и «Баспана хит»- 16%.

Ипотечный портфель РК за вычетом кредитного портфеля АО «ЖССБК» по состоянию на 01.07.2020 года составил 1210 млрд. тенге.

Доля ипотечного портфеля БВУ в совокупном ипотечном портфеле составила 84%, КФУ – 13%, ипотечных организаций - 3%.

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

²Согласно отчету «Сведения о структуре и качестве ссудного портфеля ипотечных организаций по состоянию на 01.07.20г.», представленному на сайте Национального банка РК (<https://nationalbank.kz/>), ипотечные жилищные займы в ссудном портфеле ипотечных организаций составили 60,9 млрд тенге по состоянию на 24.07.2020 года

³ <https://inbusiness.kz/ru/news/kfu-poluchil-po-7-20-25-i-baspana-hit-voznagrazhdenie-v-2-3-mlrd-tenge>

Объем ипотечного кредитования населения БВУ РК

Объем ипотечного кредитования населения БВУ по состоянию на 01.07.2020 года составил 1904,8 млрд тенге, в том числе 1882,9 млрд тенге – в национальной валюте (или 99% от общего объема), 21,9 млрд тенге – в иностранной (1%). Рост показателя с начала 2020 года составил 7,8% (рис.2).



Рис.2 Динамика объемов ипотечного кредитования населения БВУ за 2010 - июнь 2020 гг.

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Анализ показателей роста объемов ипотечного кредитования в первом полугодии 2017-2020 годов показывает, что наибольший прирост в объеме ипотечного кредитования за январь-июнь произошел в первом полугодии 2019 года (табл.1).

Таблица 1. – Рост объемов ипотечного кредитования БВУ в первом квартале 2017-2020 годов

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

	1 полугодие 2017	1 полугодие 2018	1 полугодие 2019	1 полугодие 2020
Рост объемов ипотечного кредитования БВУ в первом квартале	1,5	4,2	13,1	7,8

Анализ в разрезе регионов показывает, что на Нур-Султан и Алматы приходится 52% от общего объема ипотечного портфеля БВУ (рис.3).

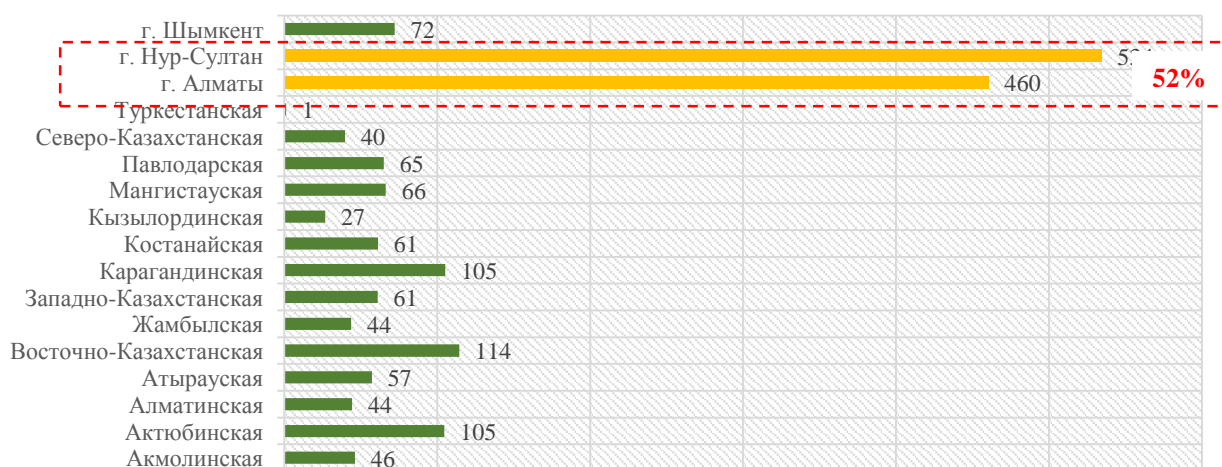


Рис.3 Ипотечный портфель БВУ в разрезе регионов страны, млрд тенге (по состоянию на 01.07.2020 года)

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению

В первом полугодии 2020 года было выдано населению ипотечных кредитов на сумму 301,3 млрд тенге, что ниже показателя первого полугодия прошлого года на 17% (рис.4).



Рис.4 Динамика выданных БВУ ипотечных кредитов за 1 полугодие 2017-2020 гг.

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов в первом полугодии 2020 года равен 50 млрд тенге⁴, что ниже среднемесячного объема выданных ипотечных кредитов в первом полугодии 2019 года на 17%.

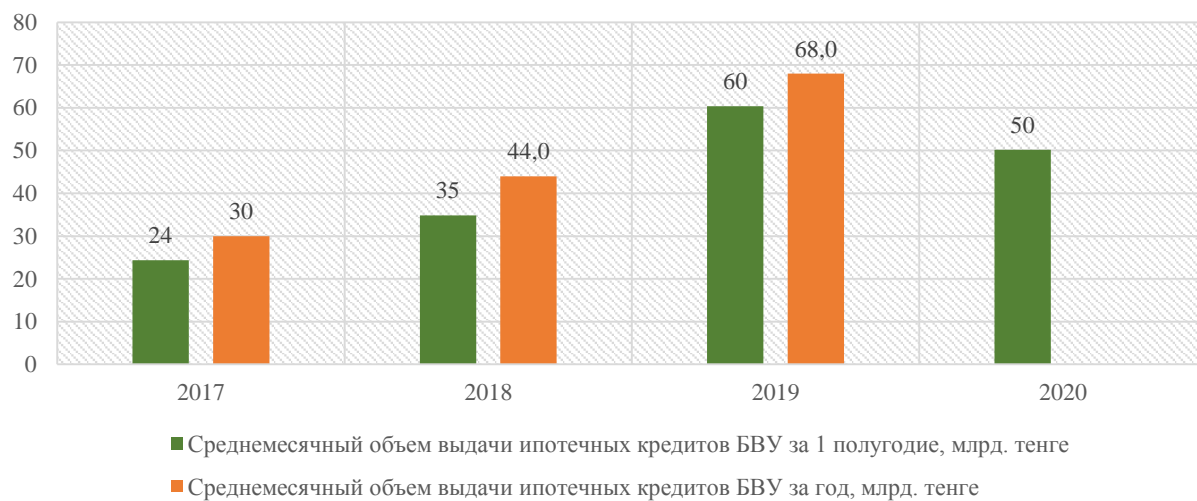


Рис.5 Динамика среднемесячных объемов ипотечных кредитов, выданных БВУ в 2017-2020 годах

При сохранении текущей динамики выдачи, можно прогнозировать выдачу ипотечных займов БВУ на конец 2020 года в объеме 603 млрд тенге.

50% от общей суммы выданных ипотечных кредитов (150 млрд. тенге) приходится на города Нур-Султан и Алматы (рис.6).

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

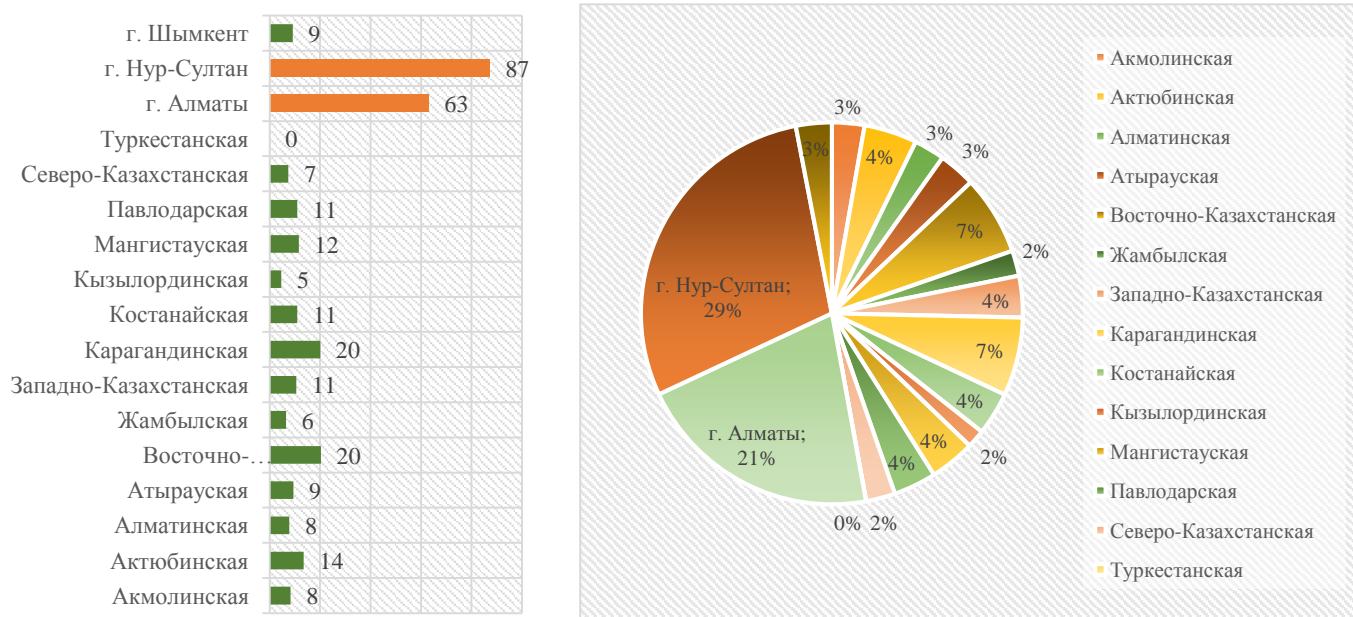


Рис.6 Объемы выдачи ипотечных кредитов населению БВУ (млрд. тенге) и доля регионов в общем объеме выдачи (%) по состоянию на 01.07.2020 г.

Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

В целом, доля ипотечных кредитов в объеме всех выданных БВУ кредитов в январе-июне 2020 года составила 4,6%.

Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению

В январе-июне 2020 года средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 8,2%, что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 0,1 процентный пункт (рис.7).

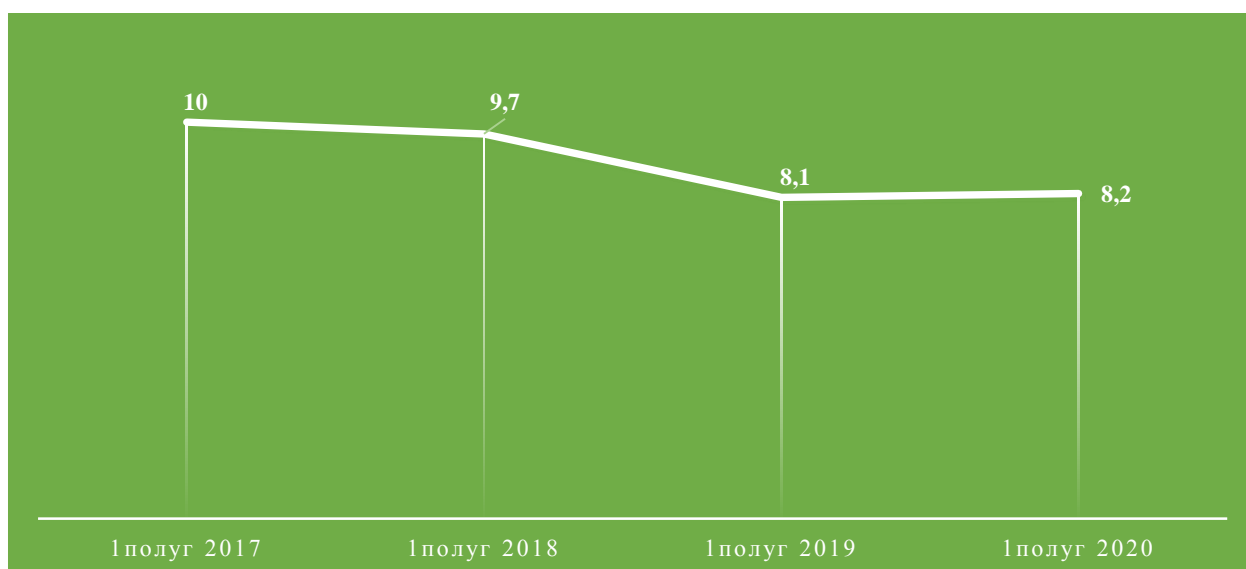


Рис.7 Средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным банками кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %

Источник: Национальный банк Республики Казахстан

Обзор предложений БВУ

По состоянию на 01.07.2020 года ипотечные кредиты на рынке страны предлагали 12 БВУ, 8 из которых также участвуют в реализации ипотечных продуктов «7-20-25», «Баспана Хит», 4⁵ – в реализации программы АО «ИО «КИК» (табл.2).

Табл. 2 – 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	+		-
2	АО «АТФ Банк»	180	0% (в начале года была 20%)	Не представлена на сайте	до 100 млн. тенге	+	+	-
3	АО «Нурбанк»	240	От 35%	От 17% (увеличилась на 2% с начала года)	50 млн. тенге	-	-	-
4	АО «Банк РБК»	180	От 30%	От 16,5% (увеличилась на 2% с начала года)	75 млн. тенге	+	+	-
5	АО «Сбербанк России»	240	От 30%	От 14,99% (увеличилась на 0,49% с начала года)	до 70% от стоимости приобретаемого жилья	+	+	-
6	АО «Форте банк»	180 (сокращен с 240)	От 15%	От 15%	50 млн тенге	+	-	-
7	АО «Народный сберегательный банк Казахстана»	240	0% (в начале года была 15%)	От 14% (увеличилась на 1,5% с начала года)	В зависимости от платежеспособности заемщика	+	+	-
8	АО «Tengri Bank»	240	От 20%	От 30%	до 80% от стоимости приобретаемого жилья	-	-	-
12	АО «Банк Kassa Nova»	84		от 17,5% (увеличилась на 2% с начала года)	до 300 млн. тенге	-	-	+
9	АО «Евразийский банк»	Нет собственной программы				+	+	+
10	АО «Банк ЦентрКредит»	Нет собственной программы				+	+	+
11	АО «Jysan Bank»	Нет собственной программы				+	+	+

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.

⁵ АО «Банк ЦентрКредит», АО «Jysan Bank», АО «Банк Kassa Nova», АО «Евразийский банк»

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»:

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.

По программе «Баспана Хит» заключены соглашения со следующими банками второго уровня: Народный банк Казахстана, Банк ЦентрКредит, Сбербанк, Jysan Bank, АТФБанк, Forte bank, Bank RBK, Евразийский банк.

Ставка по ипотечной программе «Баспана Хит» на сегодняшний день составляет 10,75%. 10 марта 2020 года ставка по программе повысилась до 13,75%, в связи с повышением базовой ставки Национального Банка РК до 125. Позднее, 6 апреля 2020 года Национальный Банк РК снизил базовую ставку до 9,5%, в соответствии с чем снизилась ставка и по кредитам «Баспана Хит» до 11,75%. В июле 2020 года Национальный Банк Республики Казахстан принял решение снизить базовую ставку до уровня 9,00% годовых, в соответствии с чем ставка по кредитам «Баспана Хит» составила 10,75%. Снижение базовой ставки обусловлено ослаблением проинфляционных рисков и более сильным сокращением экономической активности в первом полугодии 2020 года, чем ожидалось в рамках прогнозного раунда май-июнь т.г.⁶

По программе «7-20-25» на 04.06.2020 г. выданы 15 556 займов на сумму 183,9 млрд тенге; по ипотечной программе «Баспана Хит» - 24 277 займов на 198,0 млрд тенге⁷. Таким образом, объем выданных займов по данным программам с начала реализации составил 388 млрд. тенге, а за период с января по июнь по предварительным данным 153 млрд. тенге.

За первое полугодие текущего года АО «ЖССБК» выдано 15,4 тысячи займов на сумму 172,3 млрд тенге⁸.



Рис.8 - Динамика выдач в разрезе основных ипотечных продуктов, млрд. тенге

⁶ <https://nationalbank.kz/ru/news/press-relizy/9628>

⁷ <https://primeminister.kz/ru/news/za-5-mesyacev-po-programme-baspana-hit-vydano-24-277-zaymov-na-198-mlrd-tenge-nacionalnyy-bank-95195>

⁸ <https://kazpravda.kz/fresh/view/zhilishchnoe-stroitelstvo-virusu-ne-poddaetsya>

Таким образом, по предварительным оценкам доля АО «ЖССБК» в общем объеме выдачи ипотечных займов по состоянию на 01.07.2020 года составляет 53%, доля займов по программам «7-20-25», «Баспана Хит» - 47%.

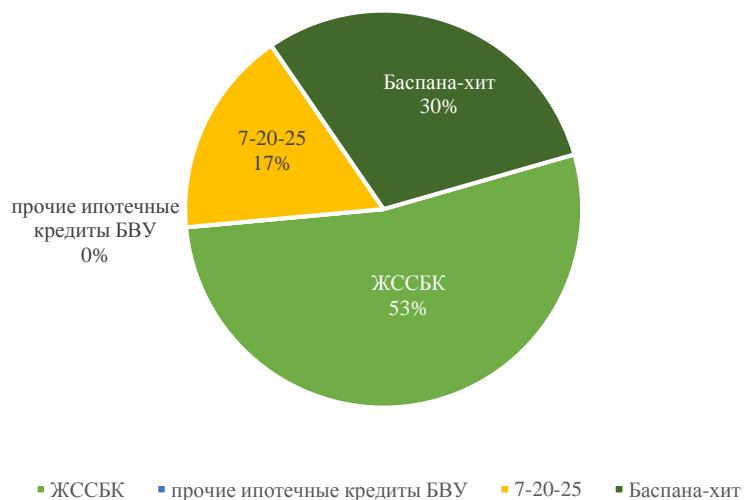


Рис.9 - Доля БВУ в объеме выдачи ипотечных займов