



---

# **РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**ОБЗОР ЗА 2018 ГОД**

## Содержание

1. Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан .....	2
2. Ипотечный портфель БВУ .....	2
3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению .....	4
4. Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ населению .....	7
5. Уровень закредитованности населения по ипотеке .....	7
6. Текущий уровень обеспеченности населения жильем.....	10
7. Текущий уровень доступности жилья населению .....	12
8. Текущий уровень доступности ипотеки населению .....	15
9. Обзор предложений БВУ .....	16
10. Прогноз объемов выдачи ипотечных займов .....	18
Основные выводы .....	21
Приложение 1 .....	22

## 1. 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. По состоянию на 01.01.2019 года совокупный ипотечный портфель РК составил 1386 млрд. тенге, в т.ч. (рис.1):

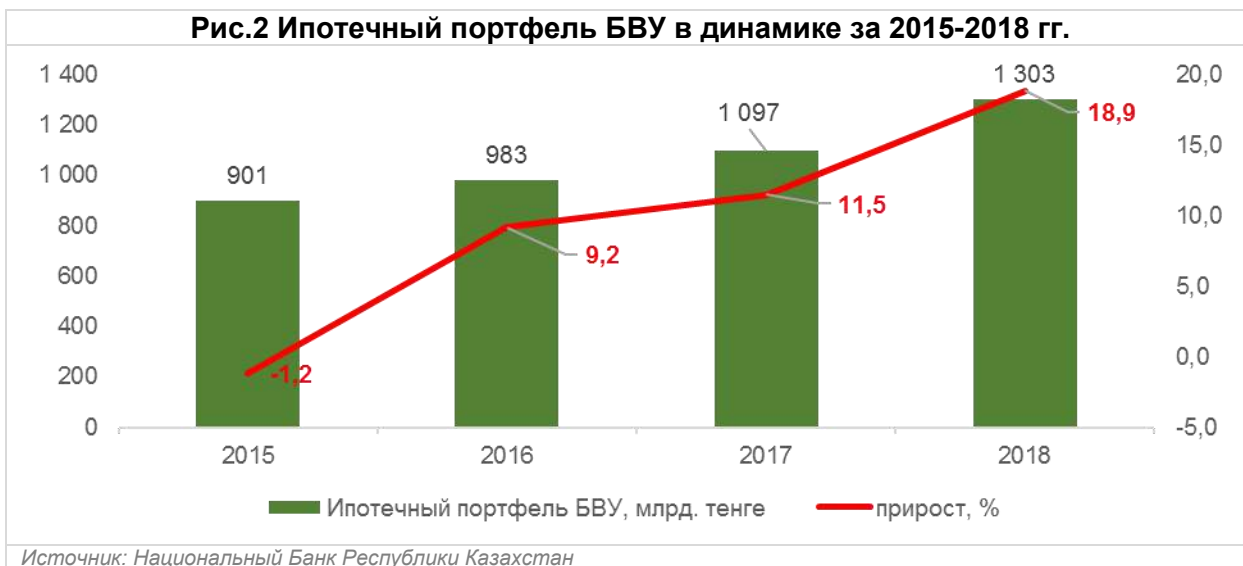
- ипотечный портфель БВУ – 1303 млрд. тенге (94%), из них 662,3 млрд. тенге<sup>1</sup> – это портфель АО «Жилстройсбербанк» (48% от совокупного портфеля страны);
- ипотечный портфель ипотечных организаций – 83 млрд. тенге (6%).



## 2. Ипотечный портфель БВУ

По итогам 2018 года объем ипотечного портфеля БВУ Республики Казахстан составил 1 303 млрд. тенге, в том числе 1 255 млрд. тенге – в национальной валюте (или 96% от общего объема), 48 млрд. тенге – в иностранной (4%). Рост показателя в сравнении с прошлым годом составил 18,9% (рис.2).

<sup>1</sup> Неаудированная финансовая отчетность ЖССБК за 4 квартал 2018 года



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



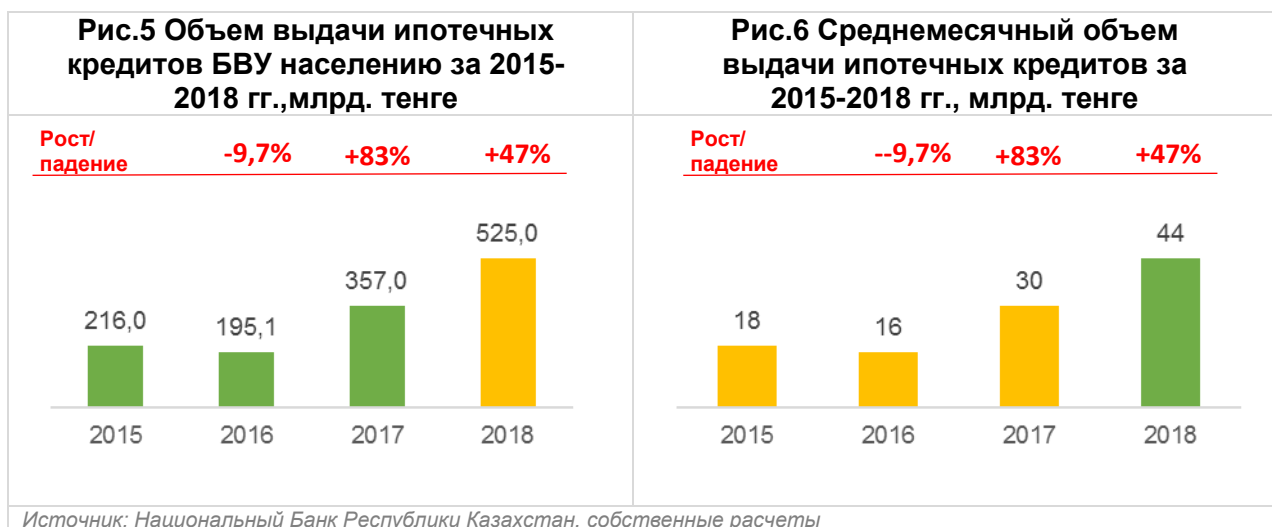
Доля совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан в объеме ВВП в 2018 году составила 2,4% (рис.4).



### 3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению

В 2018 году было выдано населению ипотечных кредитов на сумму 525 млрд. тенге, что выше уровня 2017 года на 47% (рис.5). Доля выданных за прошедший год ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного портфеля БВУ составила 41%.

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов равен 44 млрд. тенге<sup>2</sup>. В сравнении с 2017 годом объем среднемесячной выдачи ипотечного кредита вырос 1,5 раза (рис.6).

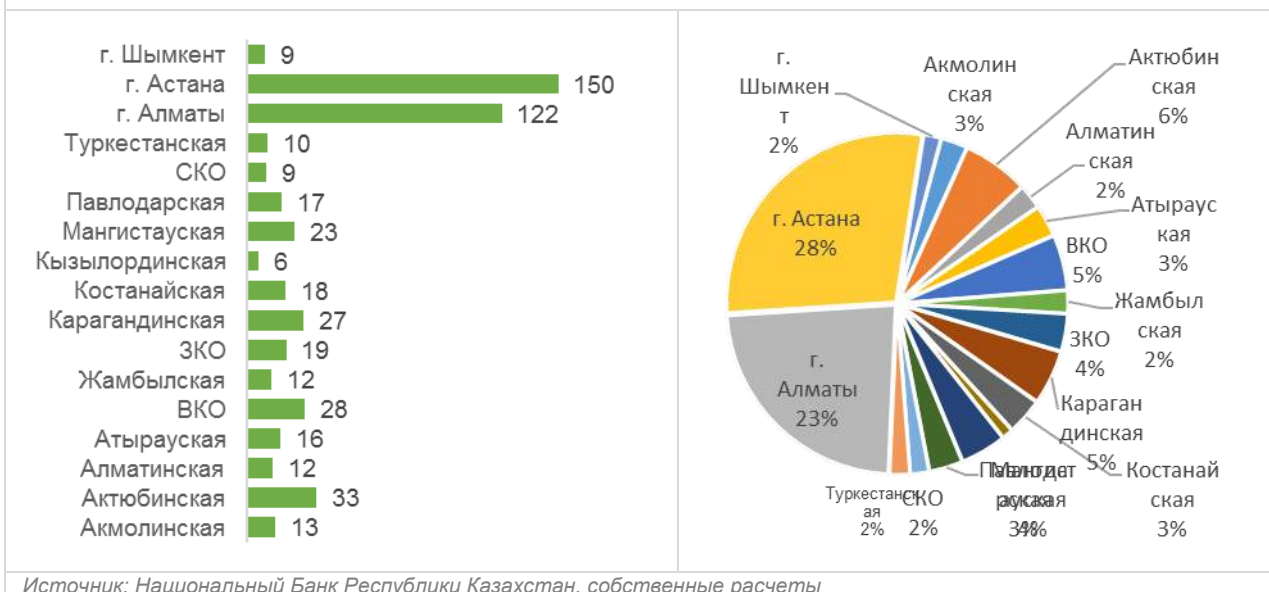


<sup>2</sup>Среднемесячный объем выдачи за январь-декабрь 2015-2018 года рассчитан как отношение объемов выдачи за анализируемый период к количеству месяцев анализируемого периода.



52% от общей суммы выданных ипотечных кредитов приходится на Астану и Алматы (рис.7).

**Рис.7 Объемы выдачи ипотечных кредитов населению БВУ (млрд. тенге) и доля регионов в общем объеме выдачи (%) в 2018 году**

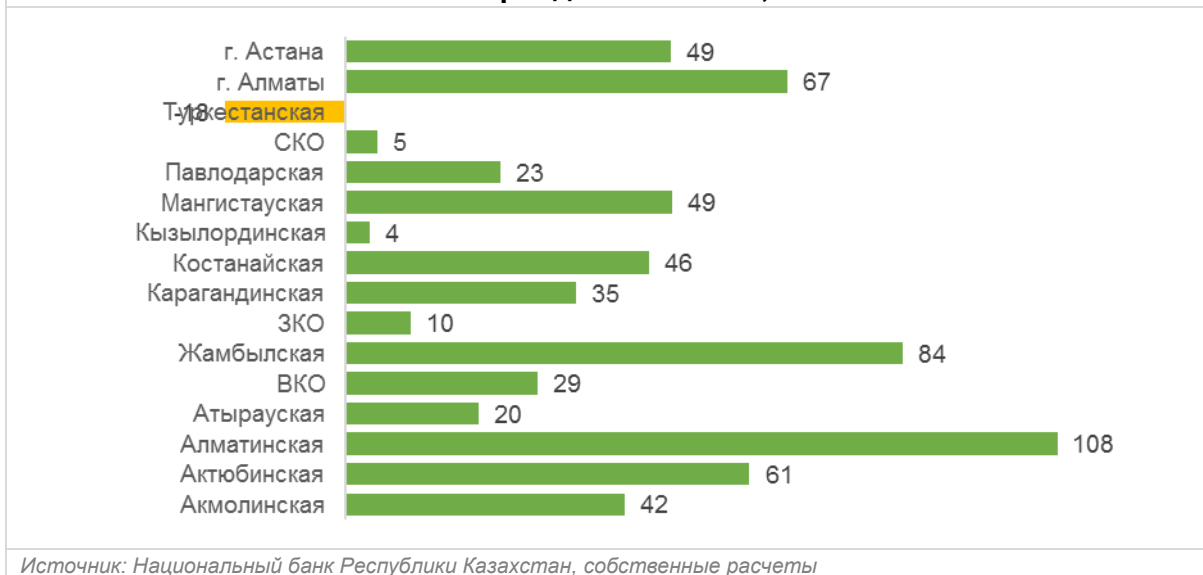


Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Выдача ипотечных кредитов увеличилась практически во всех регионах страны, за исключением Туркестанской области<sup>3</sup>.

Прирост объемов выданных кредитов более чем в 50% за период 2017-2018 гг. наблюдается в 4 регионах: г. Алматы, Жамбылской, Алматинской и Актюбинской областях. По остальным регионам рост выдачи кредитов колеблется в пределах от 4 до 49% (рис.8).

**Рис.8 Прирост объемов выданных ипотечных кредитов в разрезе регионов за период 2017-2018 гг., %**

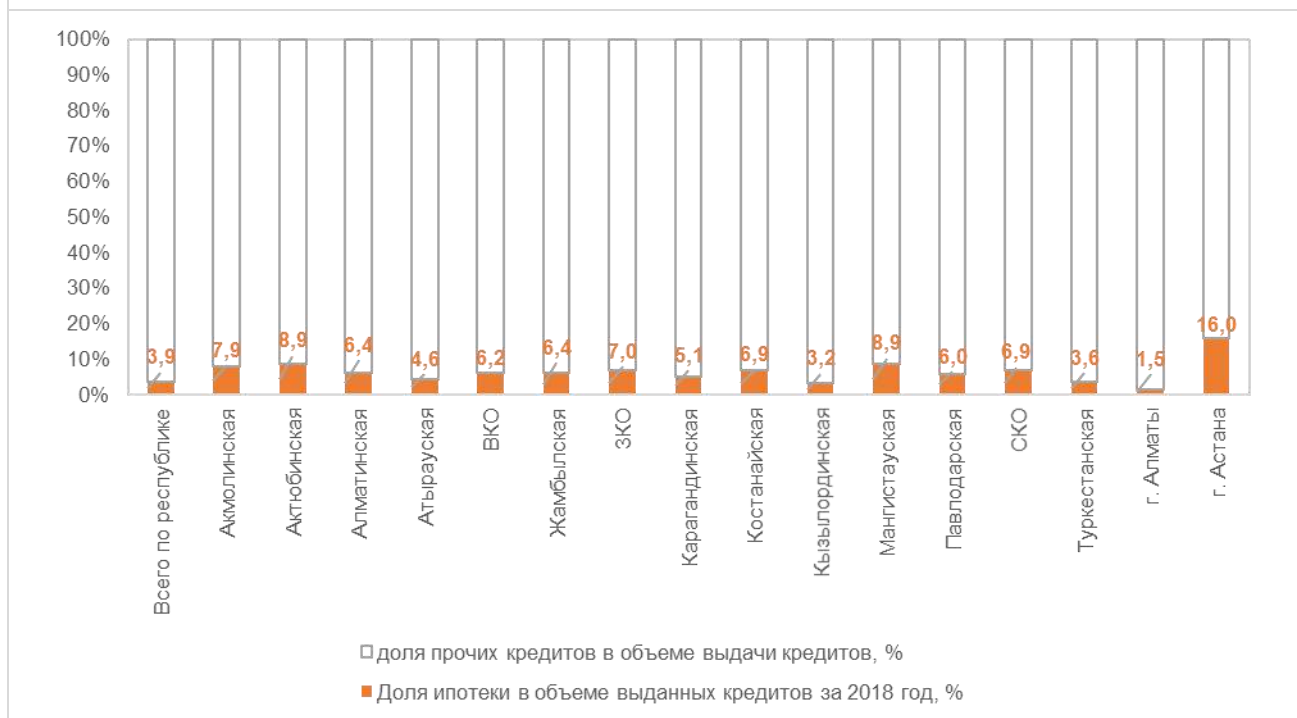


Источник: Национальный банк Республики Казахстан, собственные расчеты

<sup>3</sup> 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 2018 году составила 3,9%. В разрезе регионов доля ипотеки в общем объеме выданных кредитов находится в диапазоне от 1,5 до 16%. В Астане доля ипотеки в объеме выданных кредитов за 2016-2018 гг. выросла в 4 раза, это самый высокий показатель по стране (рис.9)

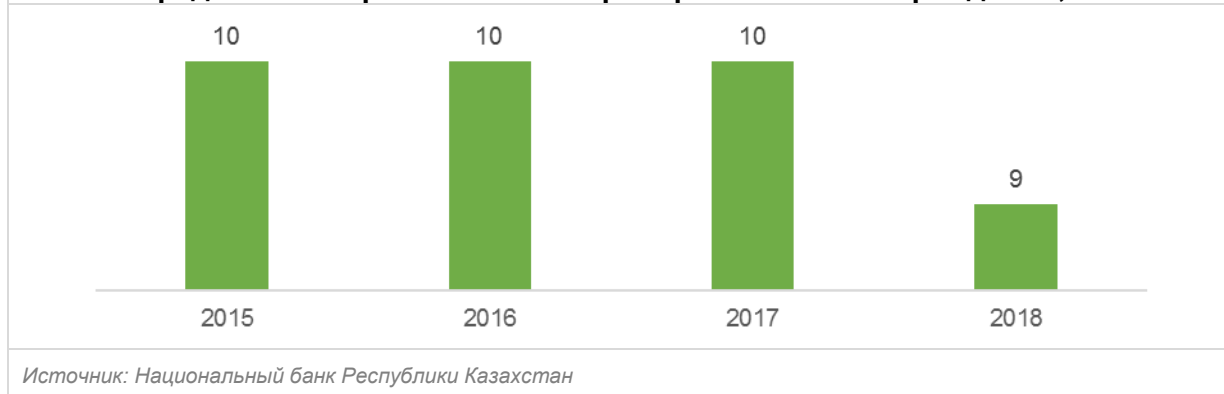
**Рис.9 Доля ипотеки в объеме выданных БВУ за 2018 года кредитов**



#### 4. Средневзвешенные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ населению

В среднем ставка вознаграждения по выданным в 2018 году ипотечным кредитам составила 9% (-1 п.п. к 2017 году) (рис.10).

**Рис.10 Средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным банками кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %**



#### 5. Уровень закрепитованности населения по ипотеке



Одним из показателей уровня закрепитованности населения является уровень закрепитованности населения по ипотечному портфелю на одного экономически активного жителя<sup>4</sup>, который определяется как отношение ипотечного портфеля к общему числу экономически активного населения страны.

Уровень закрепитованности по ипотечному портфелю на одного экономически активного жителя страны в 2018 году составил 142 416 тенге. Прирост показателя в сравнении с 2017 годом составил 17% (табл.1).

Наиболее высокий уровень закрепитованности населения наблюдается в следующих регионах страны:

- Актюбинская область (168 тыс. тенге на одного экономически активного жителя);
- Мангистауская область (169 тыс. тенге на одного экономически активного жителя);
- г. Алматы (352,8 тыс. тенге на одного экономически активного жителя);
- г. Астана (626 тыс. тенге на одного экономически активного жителя).

**Табл.1 - Уровень закрепитованности по ипотечному портфелю экономически активного населения страны, тенге**

	2017	2018	Прирост 2018/2017, %
<b>Республика Казахстан</b>	<b>122 101</b>	<b>142 416</b>	<b>17</b>
Акмолинская	63 639	77 239	21
Актюбинская	129 013	168 037	30
Алматинская	16 928	23 990	42
Атырауская	117 194	134 153	14
Восточно-Казахстанская	91 567	104 931	15
Жамбылская	38 794	47 264	22
Западно-Казахстанская	111 170	64 888	-42
Карагандинская	89 541	104 038	16
Костанайская	61 550	79 217	29
Кызылординская	52 163	54 258	4
Мангистауская	166 678	169 293	2
Павлодарская	104 807	117 167	12
Северо-Казахстанская	76 842	87 908	14
Туркестанская/ЮКО	35 252	0	-
г. Алматы	325 284	352 771	8
г. Астана	500 499	626 009	25
г. Шымкент	-	118 912	-

*Источник: расчеты УКРМ на основе данных Национальный банк Республики Казахстан*

Уровень закрепитованности населения с каждым годом растет. Наиболее высокий прирост уровня закрепитованности населения по ипотечному портфелю наблюдается в Алматинской, Актюбинской, Костанайской областях. В ЗКО уровень закрепитованности по ипотечному портфелю в 2018 году снизился в сравнении с 2017 годом на 42%.

Вторым показателем, демонстрирующим уровень закрепитованности населения по ипотечным займам, является объем выданных ипотечных кредитов за анализируемый период в расчете на одного занятого жителя<sup>5</sup>.

Объем выданных ипотечных кредитов в анализируемом периоде в расчете на одного занятого жителя страны составил 60,3 тыс. тенге (табл.2). Прирост показателя в сравнении с 2017 годом составил 45%.

<sup>4</sup> Экономически активное население – это общая численность занятого и безработного населения в стране. Численность экономически активного населения за 4 квартал 2018 года представлена в Прил.1

<sup>5</sup> Численность занятого населения в РК за 4 квартал 2018 года также представлена в Прил.1

**Табл.2 - Объем выданных ипотечных кредитов  
в расчете на одного занятого жителя Республики Казахстан**

	2017	2018	Прирост 2017-2018, %
<b>Республика Казахстан</b>	<b>41 580</b>	<b>60 272</b>	<b>45</b>
Актолинская	23 083	32 864	42
Актюбинская	50 606	79 688	57
Алматинская	6 051	12 450	106
Атырауская	44 272	52 025	18
Восточно-Казахстанская	31 281	40 664	30
Жамбылская	12 382	22 744	84
Западно-Казахстанская	53 623	58 825	10
Карагандинская	31 167	41 458	33
Костанайская	25 583	37 635	47
Кызылординская	16 707	17 177	3
Мангистауская	55 656	75 480	36
Павлодарская	34 728	43 491	25
Северо-Казахстанская	30 498	31 857	4
Южно-Казахстанская/Туркестанская	10 920	13 004	19
г. Алматы	82 415	134 135	63
г. Астана	201 535	294 964	46
г. Шымкент		21 994	

Источник: Национальный банк Республики Казахстан

Наиболее высокие показатели закредитованности наблюдаются в следующих регионах:

- Актюбинская область (79,7 тыс. тенге на одного занятого жителя);
- Мангистауская область (75,5 тыс. тенге на одного занятого жителя);
- г. Алматы (134 тыс. тенге на одного занятого жителя);
- г. Астана (294 тыс. тенге на одного занятого жителя).

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

Вместе с тем, высокий уровень прироста выдачи ипотечных кредитов в расчете на одного занятого жителя прослеживается в 7 регионах страны: Актюбинской, Алматинской, Жамбылской, Костанайской областях, а также городах Алматы и Астана. Самый низкий уровень прироста - в Кызылординской и Северо-Казахстанской областях.

Дополним анализ сравнением объема выданных ипотечных кредитов в расчете на одного занятого жителя с уровнем среднемесячной заработной платы одного работника, путем соотношения показателей (табл.3).

**Табл.3 - Сравнение объема выданных ИК и годовой номинальной заработной платы одного работника по итогам 2018 года**

	Объем выданных ИК в расчете на одного работника, тенге	Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, тенге	Соотношение объема выданных ИК к годовой номинальной заработной плате одного работника, %
<b>Республика Казахстан</b>	<b>60 272</b>	<b>162 267</b>	<b>3,1</b>
Актолинская	32 864	120 523	2,3
Актюбинская	79 688	137 522	4,8
Алматинская	12 450	115 616	0,9
Атырауская	52 025	296 191	1,5
Восточно-	40 664	153 356	2,4

<b>Казахстанская</b>			
<b>Жамбылская</b>	22 744	109 171	1,7
<b>Западно-Казахстанская</b>	58 825	149 490	3,2
<b>Карагандинская</b>	41 458	125 514	2,3
<b>Костанайская</b>	37 635	129 702	2,5
<b>Кызылординская</b>	17 177	276 135	1,1
<b>Мангистауская</b>	75 480	140 877	2,3
<b>Павлодарская</b>	43 491	110 205	2,6
<b>Северо-Казахстанская</b>	31 857	103 929	2,4
<b>Южно-Казахстанская</b>	13 004	139 885	1,0
<b>г. Алматы</b>	134 135	237 538	5,5
<b>г. Астана</b>	294 964	201 815	10,3
<b>г. Шымкент</b>	21 994	114 531	1,6

*Источник: расчеты УКРМ на основе данных Национального банка Республики Казахстан и Комитета по статистике МНЭ РК*

Как видно из табл.3, доля выданных ипотечных кредитов, приходящихся на одного работника, в объеме его годовой номинальной заработной платы составляет 3,1%. Максимальное значение показателя зафиксировано в г. Астана (10,3%), минимальное – в Алматинской области (0,9%).

## 6. Текущий уровень обеспеченности населения жильем

По данным Комитета по статистике общая площадь жилищного фонда РК по состоянию на начало 2018 года составила 347,4 млн. кв. м., в том числе в городской местности – 219,1 млн. и сельской – 128,3 млн. кв. м. (табл.4).

**Табл.4 – Жилищный фонд Республики Казахстан по состоянию на начало 2018 года**

	Всего, тыс. кв. м	В том числе			
		городской населенный пункт		сельский населенный пункт	
		тыс. кв. м	в процентах к итогу	тыс. кв. м	в процентах к итогу
<b>Казахстан Республикасы</b>	347 441,2	219 146,5	100,0	128 294,7	100,0
Ақмола	16 269,7	7 518,4	3,4	8 751,3	6,8
Ақтөбе	16 122,0	12 108,5	5,5	4 013,5	3,1
Алматы	31 966,2	8 634,9	3,9	23 331,3	18,2
Атырау	12 421,1	7 191,9	3,3	5 229,2	4,1
Батыс Қазақстан	12 216,6	7 083,1	3,2	5 133,5	4,0
Жамбыл	16 882,2	7 960,7	3,6	8 921,5	7,0
Қарағанды	29 137,3	23 326,6	10,7	5 810,7	4,5
Қостанай	17 832,3	9 979,7	4,6	7 852,5	6,1
Қызылорда	15 100,9	7 328,5	3,4	7 772,4	6,1
Мазыстау	12 747,9	5 890,0	2,7	6 857,9	5,3
Павлодар	16 123,8	11 470,3	5,2	4 653,5	3,6
Солтүстік Қазақстан	11 923,6	5 267,1	2,4	6 656,6	5,2
Түркістан	31 939,7	8 294,6	3,8	23 645,1	18,4
Шығыс Қазақстан	25 973,1	16 307,4	7,4	9 665,8	7,5
Астана қаласы	20 228,9	20 228,9	9,2	-	-
Алматы қаласы	43 335,3	43 335,3	19,8	-	-
Шымкент қаласы	17 220,6	17 220,6	7,9	-	-

*Источник: О жилищном фонде Республики Казахстан в 2017 году, г. Астана, 2018 год//Комитет по статистике МНЭ РК*

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в январе-декабре 2018 года составила 12,5 млн. кв. м. или 113 740 квартир, что выше показателя 2017 года на 12,1% (табл.5).

**Табл.5 – Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в январе-декабре 2018 года**

	Введено в эксплуатацию жилых домов, кв. метров общей площади	в % к 2017 году	Количество квартир, единиц	в % к 2017 году
<b>Республика Казахстан</b>	12 521 149	112,1	113 740	112,8
Акмолинская	477 986	112,1	4 707	129,1
Актюбинская	908 635	114,7	7 875	119,3
Алматинская	713 207	110,4	5 175	101,9
Атырауская	793 890	127,2	5 734	109,2
Западно-Казахстанская	432 225	110,2	3 992	104,3
Жамбылская	482 298	121,3	4 203	123,4
Карагандинская	416 690	111,4	4 135	121,9
Костанайская	299 279	113,1	3 172	119,5
Кызылординская	699 599	114,3	6 208	116,3
Мангистауская	1 173 217	140,8	10 376	148,0
Павлодарская	284 041	117,4	2 865	118,1
Северо-Казахстанская	218 113	109,0	2 068	102,9
Туркестанская	387 796	121,7	3 003	105,2
Восточно-Казахстанская	410 534	108,0	4 332	119,1
г.Астана	2 378 052	100,8	23 460	104,0
г.Алматы	2 006 366	105,5	18 506	112,3
г.Шымкент	439 221	109,1	3 929	84,7

Таким образом, общая жилищная площадь на конец 2018 года с учетом объемов ввода в эксплуатацию жилых зданий за январь-декабрь 2018 года составила 360 млн. кв.м.

Динамика ввода жилья представлена на рис.11



Обеспеченность жильем на одного проживающего в среднем по стране составила 21,6 кв.м., в городской местности - 24,1 кв.м., в сельской – 18,2 кв.м.(табл.6).

**Табл.6 - Обеспеченность жильем на одного проживающего<sup>6</sup>**

	Всего	В том числе	
		городской населенный пункт	сельский населенный пункт
<b>Казахстан Республикасы</b>	21,6	24,1	18,2
Ақмола	22,0	23,8	20,6
Ақтөбе	22,0	24,6	16,5
Алматы	18,9	21,8	18,0
Атырау	21,4	23,7	19,0
Батыс Қазақстан	20,6	24,8	16,6
Жамбыл	16,6	19,4	14,7
Қарағанды	23,0	23,8	20,4
Қостанай	21,7	22,3	20,9
Қызылорда	19,9	21,7	18,4
Мәскеуістау	23,3	23,2	23,3
Павлодар	22,0	22,4	20,9
Солтүстік Қазақстан	21,0	21,7	20,5
Түркістан	17,9	21,3	17,0
Шығыс Қазақстан	20,2	22,2	17,3
Астана қаласы	29,8	29,8	-
Алматы қаласы	27,1	27,1	-
Шымкент қаласы	24,2	24,2	-

*Источник: О жилищном фонде Республики Казахстан в 2017 году, г. Астана, 2018 год//Комитет по статистике МНЭ РК*

Как видно из табл.6 наблюдается диспропорция в обеспеченности населения жильем как в региональном разрезе, так и в разрезе городской и сельской местности.

## 7. Текущий уровень доступности жилья населению

Для оценки доступности жилья можно использовать Price to Income Ratio (PIR, коэффициент доступности жилья)<sup>7</sup>. PIR показывает количество лет, необходимое для покупки жилья, если весь доход домохозяйства будет уходить на оплату жилья. Формула расчета:  $PIR = \frac{\overline{PC} \cdot S}{D \cdot N \cdot 12}$ , где  $\overline{PC}$  – среднерыночная стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках, S – нормативная площадь жилья на одно домохозяйство<sup>8</sup>, D – среднедушевой доход в месяц, N – количество членов семьи домохозяйства, 12 – количество месяцев в году.

В 2018 году, по данным Комитета по статистике, средняя цена продажи нового жилья в городах Казахстана составила 266,9 тыс. тенге за 1 кв.м., цена перепродажи благоустроенного жилья – 186 кв.м. за 1 кв.м., арендная плата – 1384 тенге за 1 кв.м.(табл.7).

<sup>6</sup> Общая площадь жилищ (не учитывается общая площадь жилищ по пустующим или бесхозным домам) к численности лиц, проживающих в них// Комитет по статистике МНЭ РК

<sup>7</sup> Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике // Экономический анализ: теория и практика 12 (2016), с.111–124

<sup>8</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.»

**Табл.7 – Средняя стоимость жилья на первичном и вторичном рынках по итогам 2018 года**

	Цена продажи нового жилья, тыс. тенге за 1 кв.м. <sup>1)</sup>	Цена перепродажи благоустроенного жилья, тыс. тенге за 1 кв.м.	Арендная плата за благоустроенное жилье, тенге за 1 кв.м.
<b>Республика Казахстан</b>	<b>266,9</b>	<b>186,0</b>	<b>1 384</b>
Астана	340,7	345,8	2 689
Алматы	327,4	344,3	2 265
Шымкент	317,3	170,2	1 232
Актау	284,6	249,3	2 047
Актобе	154,3	148,6	1 334
Атырау	326,3	263,2	1 706
Жезказган		143,9	1 262
Кокшетау	192,4	179,8	1 254
Караганда	201,6	179,0	1 586
Костанай	195,6	181,6	1 317
Кызылорда	141,0 <sup>3)</sup>	132,1	1 096
Уральск	147,9	158,3	1 098
Усть-Каменогорск	231,0	168,8	1 306
Павлодар	146,6	150,4	1 140
Петропавловск	140,0 <sup>3)</sup>	183,9	1 300
Семей	172,3	153,8	1 131
Талдыкорган	141,2 <sup>2)</sup>	185,1	1 038
Тараз	116,0 <sup>2)</sup>	178,5	1 015
Туркестан		159,6	1 501

<sup>1)</sup> Цены за один квадратный метр общей площади квартир с черновой, чистовой отделкой.

<sup>2)</sup> Цены на новое жилье, реализуемое в рамках программы «Развитие регионов – 2020».

<sup>3)</sup> Цены на новое жилье, реализуемое в рамках программы «Нурлы Жол».

Источник: Цены на рынке жилья в 2018 году // Комитет по статистике МНЭ РК

Цена продажи нового жилья в 2018 году выросла на 5% по сравнению с 2017 годом, цена перепродажи выросла на 0,16%, арендная плата увеличилась на 4%.

Наиболее высокие цены продажи нового жилья зафиксированы в городах Астана, Алматы, Шымкент, Актау и Атырау. Самые низкие (ниже более чем на 40% от среднереспубликанского значения) – в городах Актобе, Кызылорда, Уральск, Павлодар, Петропавловск, Талдыкорган и Тараз. Вместе с тем, в городах Тараз и Талдыкорган новое жилье реализуется в рамках Программы «Развитие регионов», в городах Кызылорда и Петропавловск – в рамках программы «Нурлы Жол».

Что касается цен на вторичное жилье, то в городах Актау, Атырау, Алматы, Астана стоимость жилья колеблется в диапазоне от 249,3 - 345,8 тыс. тенге за 1 кв. м., что на 34-86% выше среднереспубликанских значений. Низкие цены на вторичное жилье зафиксированы в городах: Актобе, Жезказган, Кызылорда.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения в январе-декабре 2018 года составили 1 099 595 тенге (или 91 633 тенге в среднем за в месяц) и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 10,6% (табл.8).



**Табл.8 - Денежные доходы в 2018 году, в среднем на душу населения**

	Среднедушевые доходы населения за январь-сентябрь 2018 года, тенге за период*	Среднедушевые доходы населения за январь-сентябрь 2018 года, тенге/мес.*
<b>Республика Казахстан</b>	<b>812 376</b>	<b>90 264</b>
Акмолинская	701 563	77 951
Актюбинская	682 056	75 784
Алматинская	611 023	67 891
Атырауская	1 564 236	173 804
Западно-Казахстанская	834 819	92 758
Жамбылская	543 562	60 396
Карагандинская	811 166	90 130
Костанайская	720 479	80 053
Кызылординская	590 847	65 650
Мангистауская	816 608	121 390
Павлодарская	694 141	90 734
Северо-Казахстанская	374 932	77 127
Туркестанская	730 190	41 659
Восточно-Казахстанская	1 296 170	81 132
г. Астана	1 236 708	144 019
г. Алматы	533 273	137 412
г.Шымкент	816 608	59 253

\* - По состоянию на 27.02.2019 данные о среднедушевом доходе в разрезе регионов представлены за январь-сентябрь 2018 года

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Рассчитаем уровень доступности жилья (PIR) (табл.9).

**Табл. 9 – Уровень доступности жилья для городского населения**

Города	Среднерыночная 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, тенге	Доход на одно домох-во в год, млн. тенге	Уровень доступности жилья, лет
		N	S	Д	Д*N*12	
<b>Республика Казахстан</b>	<b>226,45</b>	<b>3,4</b>	<b>51</b>	<b>90264</b>	<b>3,68</b>	<b>3,1</b>
Астана	343,25	3,3	49,5	144019	5,70	3,0
Алматы	335,85	2,8	42	137412	4,62	3,1
Шымкент	243,75	4,3	64,5	59253	3,06	5,1
Актау	266,95	4,3	64,5	121390	6,26	2,7
Актобе	151,45	3,8	57	75784	3,46	2,5
Атырау	294,75	4,4	66	173804	9,18	2,1
Жезказган	143,9	3	45	90130	3,24	2,0
Кокшетау	186,1	3,2	48	77951	2,99	3,0
Караганда	190,3	3	45	90130	3,24	2,6
Костанай	188,6	2,8	42	80053	2,69	2,9
Кызылорда	136,55	5	75	65650	3,94	2,6
Уральск	153,1	3,5	52,5	92758	3,90	2,1
Усть-Каменогорск	199,9	2,8	42	81132	2,73	3,1
Павлодар	148,5	2,8	42	90734	3,05	2,0

Петропавловск	161,95	2,8	42	77127	2,59	2,6
Семей	163,05	2,8	42	81132	2,73	2,5
Талдыкорган	163,15	3,7	55,5	67891	3,01	3,0
Тараз	147,2	3,9	58,5	60396	2,83	3,0
Туркестан	159,6	4,3	64,5	42659	2,20	4,7

Источник: собственные расчеты

Как видно из табл.9, 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» (табл.10).

**Табл.10 - 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

В региональном разрезе уровень доступности жилья колеблется как в меньшую, так и в большую сторону. К регионам, где жилье можно считать относительно доступным, относятся города Жезказган и Павлодар (показатель PIR равен 2 годам). В городах Шымкент и Туркестан городах - преимущественно не доступно (показатель PIR равен 5,1 и 4,7 годам соответственно).

## 8. Текущий уровень доступности ипотеки населению

Для оценки доступности ипотеки можно использовать показатель Mortgage as Percentage of Income (MPI, доля ипотечного платежа в доходе семьи)<sup>9</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>10</sup>.

Для расчета MPI сравним среднемесячный доход домохозяйства с размером среднемесячного платежа по ипотечному кредиту на среднестатистических условиях: средневзвешенная ставка вознаграждения - 9%, 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.11.

<sup>9</sup> Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике // Экономический анализ: теория и практика 12 (2016), с.111–124

<sup>10</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)



**Табл.11 – Текущий уровень доступности ипотеки**

Регионы	Среднемесячный доход домох-ва, тенге	Ср. стоимость жилья= средняя сумма ипотечного займа, тенге	Ежемесячный платеж по ипотеке, тенге <sup>11</sup>	МПИ (Доля ежемесячного платежа по ипотеке в доходах домохозяйства,) %	DTI, %	Уровень текущей доступности ипотеки
<b>Республика Казахстан</b>	<b>306897,6</b>	<b>11548950</b>	<b>103909</b>	<b>34</b>	50	Д
Астана	475262,7	16990875	152871	32	50	Д
Алматы	384753,6	14105700	126913	33	50	Д
Шымкент	254787,9	15721875	141454	56	50	НД
Актау	521977	17218275	154917	30	50	Д
Актобе	287979,2	8632650	77670	27	50	Д
Атырау	764737,6	19453500	175028	23	50	Д
Жезказган	270390	6475500	58262	22	50	Д
Кокшетау	249443,2	8932800	80371	32	50	Д
Караганда	270390	8563500	77048	28	50	Д
Костанай	224148,4	7921200	71269	32	50	Д
Кызылорда	328250	10241250	92143	28	50	Д
Уральск	324653	8037750	72318	22	50	Д
Усть-Каменогорск	227169,6	8395800	75539	33	50	Д
Павлодар	254055,2	6237000	56116	22	50	Д
Петропавловск	215955,6	6801900	61198	28	50	Д
Семей	227169,6	6848100	61614	27	50	Д
Талдыкорган	251196,7	9054825	81469	32	50	Д
Тараз	235544,4	8611200	77477	33	50	Д
Туркестан	183433,7	10294200	92620	50	50	Д/НД

*Источник: собственные расчеты УКРМ*

Как видно из табл.11, показатель МПИ в среднем по республике равен 34%, это значит, что на погашение ежемесячных платежей по ипотеке, выданной на 20 лет по средневзвешенной ставке 9% 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 34% своего ежемесячного дохода. Приобретение жилья большей квадратуры и повышение ставки вознаграждения приведут к росту уровня ежемесячных платежей, а, следовательно, к ухудшению показателя доступности ипотеки.

## 9. Обзор предложений БВУ

В 2018 году ипотечные кредиты на рынке страны предлагали 12 БВУ из 28, а также 2 ипотечные организации.

8 банков (АО «Народный сберегательный банк Казахстана», АО «АТФ Банк», АО «Цесна Банк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Банк РБК», АО «Форте Банк», АО «Жилстройсбербанк», ДБ АО «Сбербанк») помимо предложения ипотечных продуктов в рамках собственных программ предлагали ипотеку по программам «7-20-25» и «Баспана Хит»<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Расчет ежемесячного платежа по ипотеке производился на кредитном калькуляторе, метод погашения – аннуитетный.

<sup>12</sup> Оператором данных программ выступает АО «ИО «Баспана»

Предложения по ипотечным продуктам можно дифференцировать по ставке вознаграждения, первоначальному взносу, сроку ипотеки и сумме займа. Наиболее привлекательные условия с точки зрения ставки вознаграждения предлагает ИО «Баспана», ИО «КИК» и АО «Жилстройсбербанк». Относительно привлекательные условия с точки зрения первоначального взноса предлагают ИО «Баспана», АО «Алтын Банк», АО «АТФ Банк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана» (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», АО «Цесна Банк», ИО «КИК». Не ограничивают клиентов по сумме займа – АО «Цесна Банк», АО «Народный сберегательный банк Казахстана», что является привлекательным условием для клиентов, которые намерены купить дорогое по стоимости жилье (табл.12).

**Табл.12 - Предложения БВУ по собственным ипотечным продуктам и ипотечных компаний**

№	Наименование банка	Срок ипотеки	Первонач. взнос, %	Ставка вознагражд., %	ГЭСВ, %	Максимальная сумма займа
1	АО «Жилстройсбербанк» (продукт «Свой дом»)	25	30	9,5	12,8	90 млн. тенге
2	АО «БанкЦентрКредит»	15	30	16,5	16,9	до 70% от стоимости приобретаемого жилья
3	АО «Алтын Банк»	20	20	12,75	14	100 млн. тенге
4	АО «АТФ Банк»	15	20	16	17,4	100 млн. тенге
5	АО «ВТБ Банк»	15	30	17	18,9	75 млн. тенге
6	АО «Нурбанк»	20	35	15	16,5	50 млн. тенге
7	АО «Банк РБК»	15	30	14,5	16	75 млн. тенге
8	АО «Сбербанк России»	20	30	14,6	15,6	до 70% от стоимости приобретаемого жилья
9	АО «Тенгри Банк»	20	20	16	16,7	до 80% от стоимости приобретаемого жилья
10	АО «Форте банк»	10	50	14,49	16,7	до 50% от стоимости приобретаемого жилья
11	АО «Народный сберегательный банк Казахстана»	20	20	12,5	14,8	Неогранич.
12	АО «Цесна Банк»	10	40	20,5	24,4	Неогранич.
13	ИО «Баспана» («7-20-25»/ «Баспана Хит»)	25 - «7-20-25»; 15 - «Баспана Хит»	20	7 - «7-20-25»; 11 - «Баспана Хит»		До 25 млн. тенге в городах Алматы, Астана, Шымкент, Актау, Атырау, до 15 млн. – в регионах
14	ИО «КИК» («Орда»)	20	30	12	13,26	До 40 млн. тенге

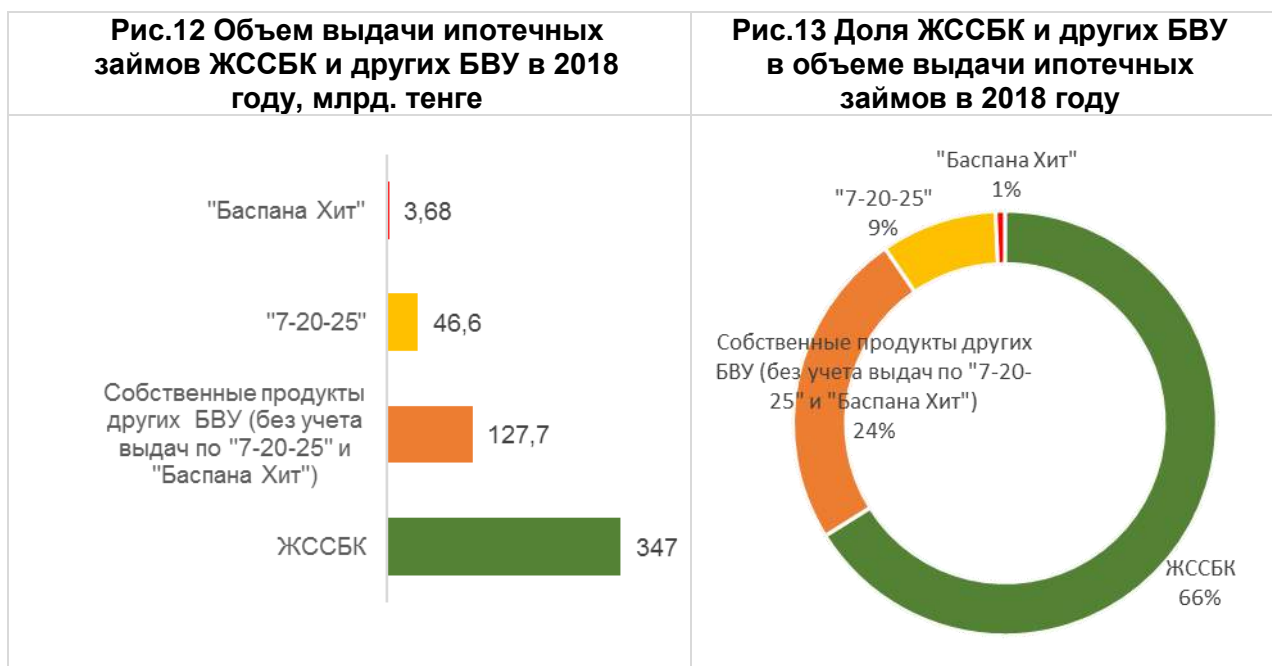
Источник: данные официальных сайтов БВУ и ипотечных организаций

АО «Жилстройсбербанк» (ЖССБК) – единственный банк, портфель которого на 100% состоит из жилищных займов, предоставляемых населению. Объем займов, выданных ЖССБК за 2018 год, превысил 347 млрд. тенге. Доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов по итогам 2018 года составила 66%<sup>13</sup>.

34% от общего объема выданных БВУ ипотечных займов приходится на остальные 11 банков.

По итогам 2018 года в рамках реализации программ "7-20-25" и «Баспана Хит» БВУ предоставлены ипотечные займы на сумму 50,28 млрд тенге<sup>14</sup>, что составило 9,6% от общего объема выдачи БВУ ипотечных займов.

Таким образом, доля банков в объеме выдачи ипотеки с учетом выдачи кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» составила 34%, без учета кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» - 24%<sup>15</sup> (рис.12,13).



## 10. Прогноз объемов выдачи ипотечных займов

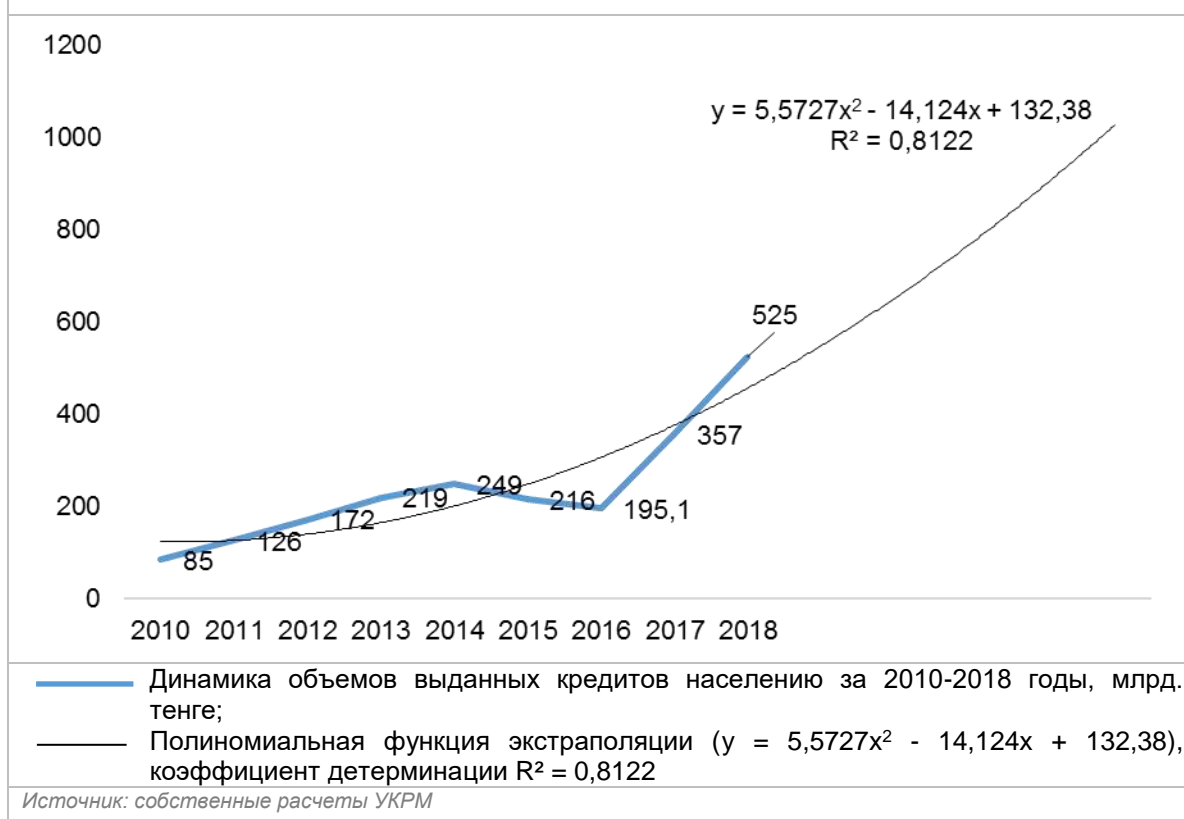
Объемы выдачи ипотечных кредитов в Казахстане на 2019-2023 годы можно спрогнозировать следующим образом:

Шаг 1: подбор наиболее приближенной к динамическому ряду функцию экстраполяции. В данном случае, наиболее точная функция – полиномиальная, с коэффициентом детерминации  $R^2=0,82$  (рис.14)

<sup>13</sup>[https://forbes.kz/finances/finance/v\\_sleduyuschem\\_godu\\_v\\_jilstroysberbanke\\_mojno\\_budet\\_ne\\_tolko\\_udaleno\\_otkryvat\\_depozit\\_yi\\_no\\_i\\_distantionno\\_oformlyat\\_zaymy/](https://forbes.kz/finances/finance/v_sleduyuschem_godu_v_jilstroysberbanke_mojno_budet_ne_tolko_udaleno_otkryvat_depozit_yi_no_i_distantionno_oformlyat_zaymy/)

<sup>14</sup> [https://bnews.kz/ru/news/banki\\_odobrili\\_vidachu\\_3\\_mlrld\\_tenge\\_po\\_programme\\_72025\\_s\\_nachala\\_2019\\_goda](https://bnews.kz/ru/news/banki_odobrili_vidachu_3_mlrld_tenge_po_programme_72025_s_nachala_2019_goda)

<sup>15</sup> <https://baspana72025.kz/actual-information/3-mlrd-tenge-vidali-banki-po-programme-72025-s-nachala-goda-89>

**Рис.14 Подбор уравнения сглаживания для получения прогнозных значений**


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 81% будут находиться в следующих диапазонах (рис.15):

- 2019 год: 548 млрд. тенге ( $\pm 122$  млрд. тенге<sup>16</sup>);
- 2020 год: 651 млрд. тенге ( $\pm 122$  млрд. тенге);
- 2021 год: 765 млрд. тенге ( $\pm 122$  млрд. тенге);
- 2022 год: 891 млрд. тенге ( $\pm 122$  млрд. тенге);
- 2023 год: 1027 млрд. тенге ( $\pm 122$  млрд. тенге).

<sup>16</sup> 122 млрд. тенге – это величина стандартного отклонения прогнозных значений от фактических данных (величина стандартной ошибки, присущая статистическому прогнозу).

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



Источник: собственные расчеты УКРМ

## Основные выводы

1. Совокупный ипотечный портфель РК составил 1386 млрд. тенге, в т. ч.: ипотечный портфель БВУ – 1303 млрд. тенге (94%), ипотечный портфель ипотечных организаций – 83 млрд. тенге (6%).

2. Наблюдается рост объемов ипотечного кредитования как с начала года, так и в течение последних трех лет.

3. Более половины совокупного ипотечного портфеля приходится на города Астана и Алматы.

4. Выдано ипотечных кредитов населению в объеме 525 млрд. тенге, доля кредитов, выданных в 2018 году в совокупном ипотечном портфеле страны составляет 41%.

5. Среднемесячный объем выдачи составляет 44 млрд. тенге. В сравнении с 2017 годом объем среднемесячной выдачи ипотечного кредита вырос 1,5 раза.

6. Средневзвешенная ставка кредитования составила 9%.

7. Уровень закредитованности по ипотечному портфелю на 1 экономически активного жителя страны составил 142 тыс. тенге. Наиболее высокий уровень закредитованности в Актыубинской и Мангистауской областях, городах Алматы и Астана.

8. Общий жилищный фонд страны составляет 360 млн. кв.м. Обеспеченность населения жильем – 21,6 кв.м.

9. Согласно Международной градации доступности жилья - «жилье в Казахстане не очень доступно».

10. Ипотечные кредиты на рынке страны предлагают 12 БВУ из 28, 8 из них – предлагают ипотеку в рамках программ АО «ИО «Баспана» («7-20-25» и «Баспана Хит»): Халык Банк, АТФ Банк, Цесна Банк, Банк Центр Кредит, Банк РБК, Форте Банк, Жилстройсбербанк, Сбербанк.

11. По итогам 2018 года в рамках реализации программ "7-20-25" и «Баспана Хит» БВУ предоставлены ипотечные займы на сумму 50,28 млрд тенге, что составило 9,6% от общего объема выдачи БВУ ипотечных займов.

12. ЖССБК – единственный банк, портфель которого на 100% состоит из жилищных займов, предоставляемых населению. Доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов по итогам 2018 года составила 66%.

13. Доля остальных банков в объеме выдачи ипотеки с учетом выдачи кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» - 34%, без учета кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» - 24%

14. Прогнозные значения объемов выдачи ипотечных кредитов на 2019-2023 годы с вероятностью 81% будут соответствовать следующим значениям:

- 2019 год: 548 млрд. тенге;
- 2020 год: 651 млрд. тенге;
- 2021 год: 765 млрд. тенге;
- 2022 год: 891 млрд. тенге;
- 2023 год: 1027 млрд. тенге.

1.

**Приложение 1**
**Рабочая сила (экономически активное население) в Республике Казахстан по состоянию на 4 квартал 2018 года, тыс. человек**

Наименование региона	2017		2018				
	IV квартал	год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	год
<b>Республика Казахстан</b>	<b>8 980,6</b>	<b>9 027,4</b>	<b>9 007,0</b>	<b>9 078,9</b>	<b>9 169,5</b>	<b>9 151,6</b>	
Акмолинская	424,6	428,9	428,7	425,1	427,9	427,7	
Актюбинская	438,3	429,5	435,2	438,4	438,7	438,6	
Алматинская	1 029,0	1 037,5	1 021,3	1 043,4	1 047,3	1 046,5	
Атырауская	320,8	315,7	311,0	314,4	317,9	322,4	
З-Казахстанская	334,4	336,6	334,9	334,2	336,5	337,0	
Жамбылская	527,9	531,1	528,0	530,1	530,6	532,5	
Карагандинская	691,4	685,0	676,9	677,6	688,3	692,1	
Костанайская	514,1	517,1	507,8	511,7	514,3	512,1	
Кызылординская	346,5	347,4	344,7	351,3	354,5	350,1	
Мангистауская	291,8	292,0	278,4	281,7	321,1	321,3	
Ю-Казахстанская	1 160,0	1 197,0	-	-	-	-	
Павлодарская	413,1	416,3	409,2	414,6	414,1	409,9	
С-Казахстанская	306,9	310,3	306,8	314,1	314,5	311,0	
Туркестанская			802,2	823,0	826,9	820,8	
В-Казахстанская	722,2	722,3	712,4	714,9	716,1	716,2	
г. Астана	521,3	521,5	531,8	531,4	531,3	531,3	
г. Алматы	938,4	939,2	959,5	959,7	959,7	961,1	
г. Шымкент			418,3	413,3	429,9	420,8	

**Занятое население в РК по состоянию на 4 квартал 2018 года, тыс. человек**

Наименование региона	2017		2018				
	IV квартал	год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	год
<b>Республика Казахстан</b>	<b>8 541,3</b>	<b>8 585,2</b>	<b>8 567,4</b>	<b>8 637,5</b>	<b>8 727,9</b>	<b>8 709,7</b>	
Акмолинская	404,1	408,3	408,3	404,8	407,6	407,4	
Актюбинская	417,3	408,9	414,3	417,5	418,0	418,1	
Алматинская	980,6	988,4	972,4	994,2	998,7	997,3	
Атырауская	305,0	300,1	295,8	299,0	302,3	306,6	
З-Казахстанская	318,1	320,2	318,5	318,0	320,2	320,6	
Жамбылская	502,2	505,3	502,4	504,1	504,8	506,7	
Карагандинская	659,2	652,4	645,4	646,7	657,5	660,9	
Костанайская	489,6	492,1	483,7	487,3	489,8	487,5	
Кызылординская	329,9	330,6	328,1	334,5	337,5	333,3	
Мангистауская	277,5	277,8	265,0	268,1	305,8	305,8	
Ю-Казахстанская	1 098,7	1 134,9	-	-	-	-	
Павлодарская	393,2	396,4	389,6	395,1	394,6	390,4	
С-Казахстанская	291,9	295,2	291,9	298,9	299,6	296,0	
Туркестанская			760,3	779,8	784,2	779,0	
В-Казахстанская	687,4	687,6	678,0	680,5	681,6	681,9	
г. Астана	497,4	497,5	507,2	507,3	507,5	507,2	
г. Алматы	888,9	889,6	909,9	910,1	910,2	911,6	
г. Шымкент			396,7	391,8	408,2	399,6	



**Численность населения Республики Казахстан на начало года, человек**

	2018	2019
<b>Все население</b>		
<b>Казахстан Республикасы</b>	<b>18 157 337</b>	<b>18 395 660</b>
Ақмола	738 942	738 587
Ақтөбе	857 711	869 603
Алматы	2 017 277	2 039 376
Атырау	620 684	633 801
Батыс Қазақстан	646 927	652 314
Жамбыл	1 117 220	1 125 297
Қарағанды	1 380 538	1 378 554
Қостанай	875 616	872 736
Қызылорда	783 156	794 165
Мамғыстау	660 317	678 224
Оңтiстiк Қазақстан	754 854	753 804
Павлодар	558 584	554 519
Солтiстiк Қазақстан	1 977 026	1 981 747
Шығыс Қазақстан	1 383 745	1 378 504
Астана қаласы	1 030 577	1 078 362
Алматы қаласы	1 801 993	1 854 556
<b>Городское население</b>		
<b>Казахстан Республикасы</b>	<b>10 452 088</b>	<b>10 638 681</b>
Ақмола	348 685	348 265
Ақтөбе	545 312	555 951
Алматы	464 453	457 379
Атырау	325 421	330 176
Батыс Қазақстан	333 263	339 249
Жамбыл	443 896	446 781
Қарағанды	1 099 146	1 097 450
Қостанай	472 807	475 649
Қызылорда	346 193	351 957
Мамғыстау	269 243	270 922
Оңтiстiк Қазақстан	533 477	531 906
Павлодар	250 850	251 785
Солтiстiк Қазақстан	388 844	387 605
Шығыс Қазақстан	845 758	849 177
Астана қаласы	1 030 577	1 078 362
Алматы қаласы	1 801 993	1 854 556
<b>Сельское население</b>		
<b>Казахстан Республикасы</b>	<b>7 705 249</b>	<b>7 756 979</b>
Ақмола	390 257	390 322
Ақтөбе	312 399	313 652
Алматы	1 552 824	1 581 997
Атырау	295 263	303 625
Батыс Қазақстан	313 664	313 065
Жамбыл	673 324	678 516
Қарағанды	281 392	281 104
Қостанай	402 809	397 087
Қызылорда	436 963	442 208





Мәсәыстау	391 074	407 302
Остістік Қазақстан	221 377	221 898
Павлодар	307 734	302 734
Солтістік Қазақстан	1 588 182	1 594 142
Шыыыс Қазақстан	537 987	529 327

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК