



Ипотекалық нарыққа шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

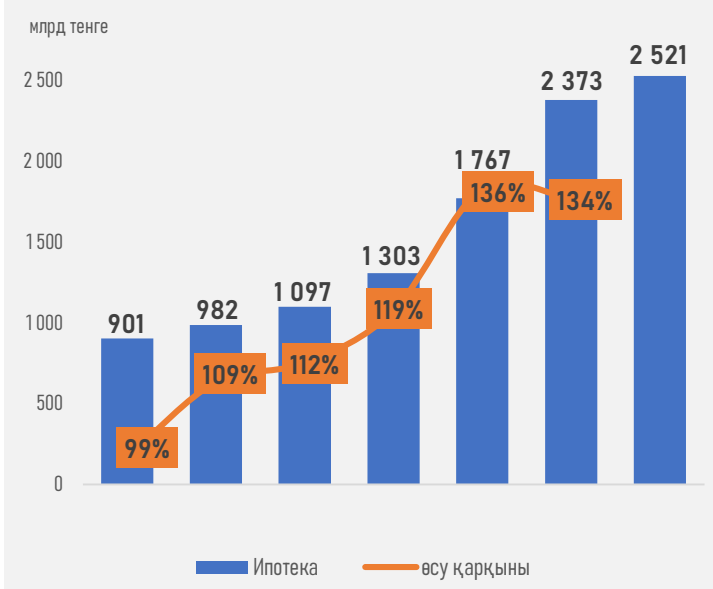
шілде 2021

Кезеңнің негізгі тенденциялары

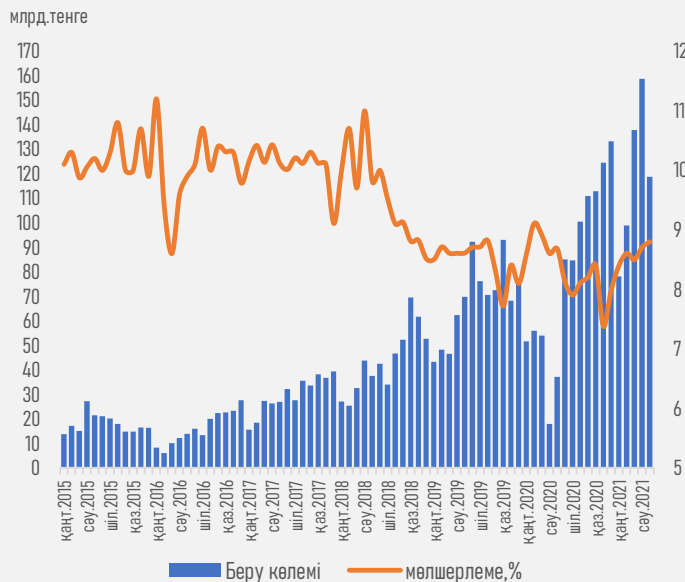
- Ағымдағы жылғы қаңтар–мамырда ипотеканы беру көлемінің өсіп келе жатқанына қарамастан (Бай2020 жылы Т592 млрд Т216,3 млрд теңгеге қарсы және Бай2019 жылы Т270 млрд), ипотекалық портфельдің өсу қарқыны зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алып қою шеңберінде жүзеге асырылатын қомақты өтеу көлемі (Т483 млрд) есебінен төмендетіледі.
- Өткен жылы пандемия жағдайында ипотека нарығы өскенін ескере отырып, ағымдағы несиелер беру қарқынының баяулауы тек локдаун кезеңінде(наурыздан мамырға дейін) байқалды, бірақ маусымнан бастап қарқын карантинге дейінгі деңгейге көтерілді.
- Соңғы 5-6 жыл серпінінде банктердің жалпы ипотекалық портфелі 2,8 есе өсті, Т900 млрд Т2,5 трлн теңгеге дейін — «7-20-25» және «Баспана Хит» жеңілдікті мемлекеттік бағдарламаларымен, Отбасы Банктің қолжетімді несие беру бағдарламаларымен, сондай-ақ халықтың әртүрлі топтары үшін несие берудің әлеуметтік бағдарламаларымен ынталандырылатын халық тарапынан өсіп келе жатқан сұраныс аясында.
- Ипотекалық несиелеу нарығының негізгі ойыншылары, Отбасы банктен басқа (нарық үлесі 56%) Сбербанк (16%), ЦКБ(13%) және Халық банк (9%) болып табылады, бұл ретте ЦКБ «7-20-25» бағдарламасын іске асыру бойынша ең жақсы нәтижелерге қол жеткізді, ал «Баспана хит» бойынша Сбербанктің ұстанатын позициясы атап өтілген.
- Мемлекеттік бағдарламаларды іске асыру аясында ипотекалық несиелер бойынша мөлшерлеме 2015 жылғы қаңтардағы 9,6%-ан 2021 жылғы мамырдағы 8,3% –ға дейін төмендеді.
- Ел өңірлерінде ипотекаға деген сұраныс мемлекеттік ынталандырудан басқа, халық санының өсуіне (Нұр-Сұлтан және Алматы қалалары, сондай-ақ Маңғыстау облысы) және тұрғын үй құрылысына инвестициялардың ұлғаюына(Алматы, Маңғыстау, Ақтөбе және Түркістан облыстары, сондай-ақ Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалалары) байланысты.

Ипотекалық нарықтың өсу динамикасы

Отбасы банкті қоса алғанда, ЕДБ-нің ипотекалық портфелі

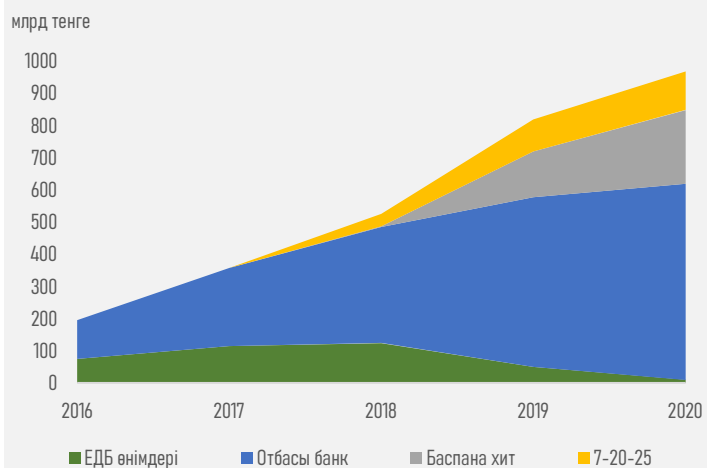


Беру көлемі және мөлшерлемелері

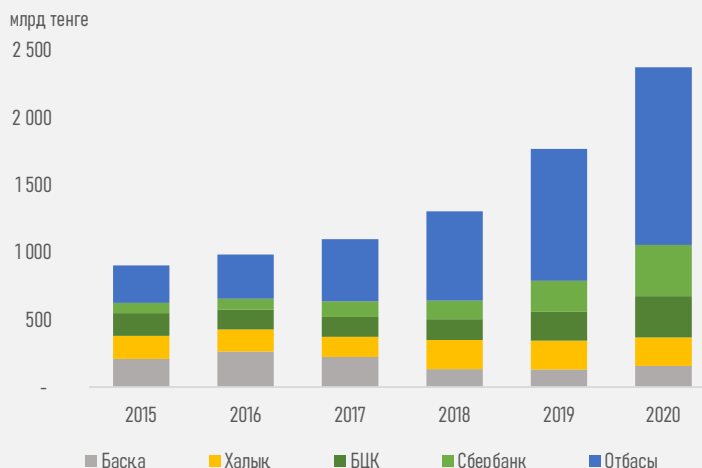


Беру құрылымы және ірі қатысушылар

Ипотекалық қарыздарды беру құрылымы

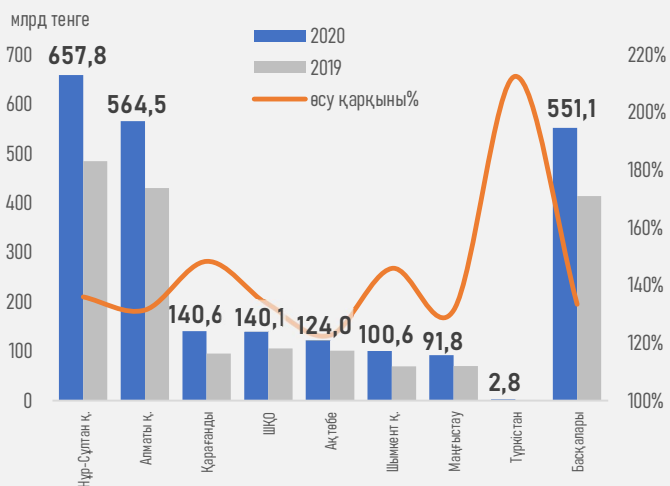


Нарықтың ірі қатысушылары портфельдерінің өсу динамикасы

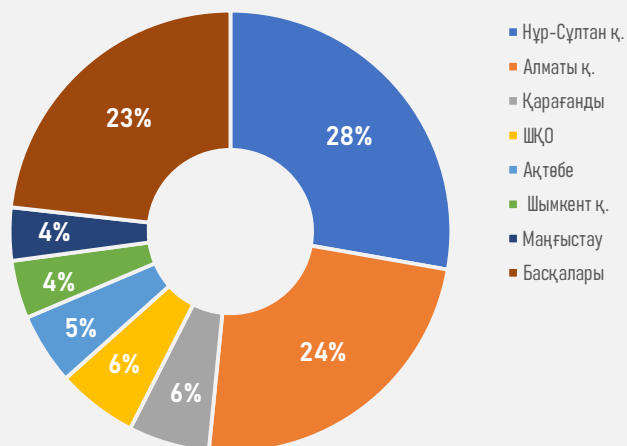


Өңірлер бөлінісінде ипотекалық қарыздар

Өңірлердегі ипотекалық портфельдің өсу қарқыны

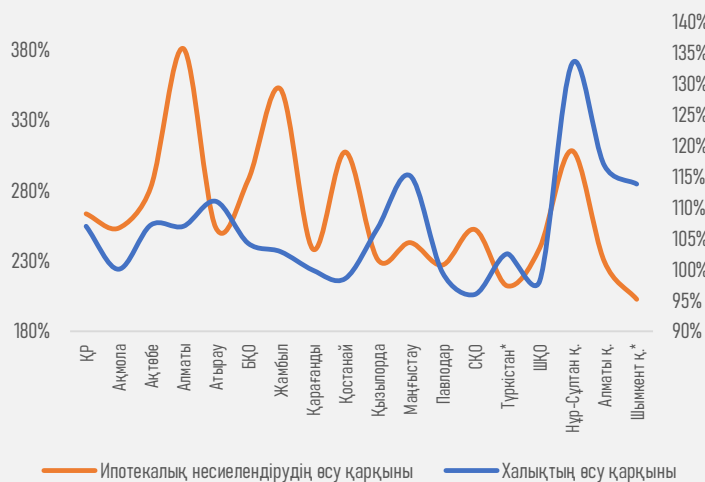


Ипотекалық портфельдегі өңірлердің үлесі



Соңғы 5 жылда ипотекалық несиелендірудің өсуіне әсер ететін факторлар

Ипотека мен халықтың өсу қарқыны

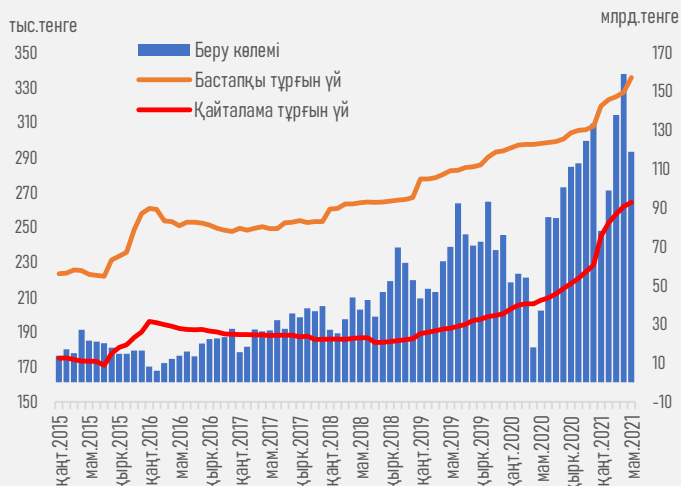


Ипотека мен тұрғын үй құрылысына инвестициялардың өсу қарқыны

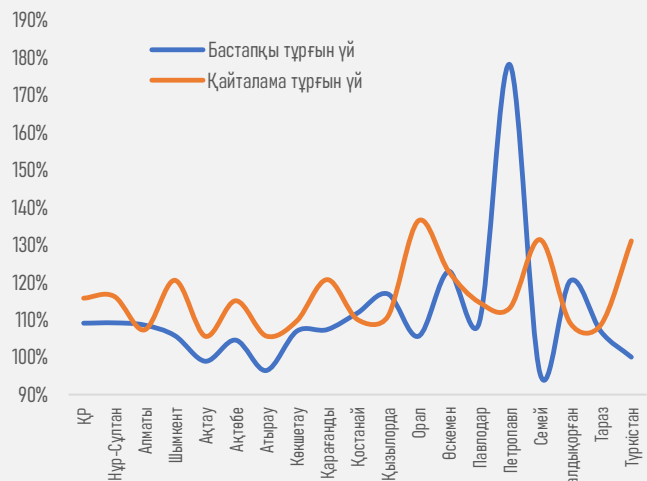


Ипотеканың тұрғын үй құнына әсері

Ипотеканы беру көлемі және жылжымайтын мүлік бағасы

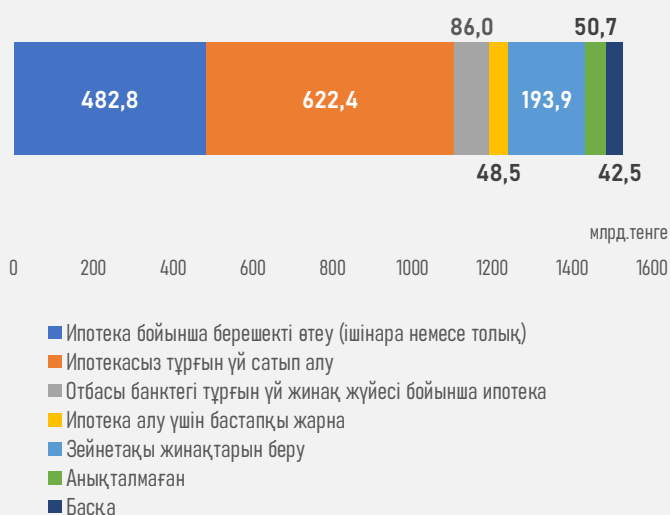


Өңірлерде ағымдағы жылы бағаның өсу динамикасы

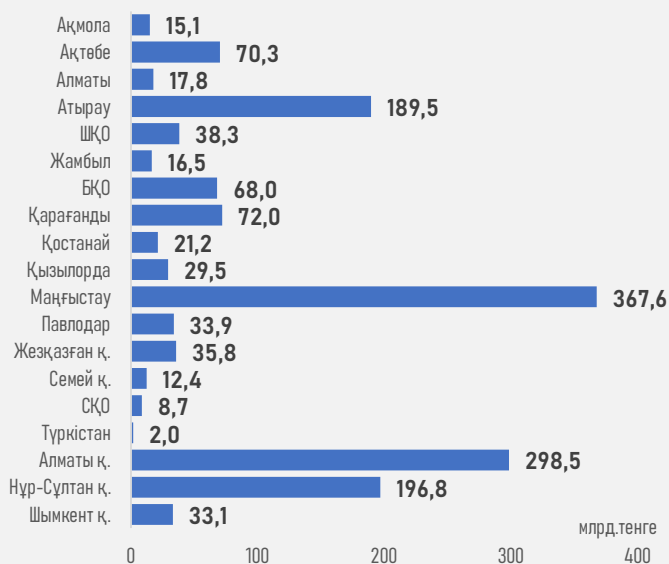


Тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін зейнетақы жинақтарын мақсатты пайдалану

Зейнетақы жинақтарын пайдалану құрылымы



Зейнетақы жинақтарын өңірлерде пайдалану



Дереккөз: БЖЗҚ сайты

© Қазақстан қаржыгерлер қауымдастығы, 2021

Резюме

Еліміздің өңірлері ипотека портфелінде біркелкі бөлінбейді, бұл ірі қалалар — Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында нарықтың 52% - ның жоғары шоғырлануын көрсетеді. Ипотека нарығының төрттен бір бөлігі Маңғыстау, Ақтөбе, Шығыс Қазақстан және Қарағанды облыстары мен Шымкент қаласына тиесілі; портфельде облыстардың үлесіне 4%-дан 6% -ға дейін келеді. Аталған өңірлер мен қалаларда ипотекалық несиелеудің өсу қарқыны 2020 жылы 23% - дан 48% - ға дейін жетті.

Тұрғын үй сатып алу жөніндегі мемлекеттік бағдарламалардың әрекетіне байланысты халық тарапынан жоғары сұраныс және Отбасы банкі тарапынан несиелеудің кеңеюі тұрғын үй нарығын айтарлықтай жандандырды. Жылжымайтын мүліктің құны пандемияға және елдегі іскерлік белсенділіктің төмендеуіне қарамастан, 2020 жылы бастапқы нарықта — 5% -ға, қайталама нарықта—14% -ға өсті. Ағымдағы жылы зейнетақы қаражатын алу аясында тұрғын үй жылжымайтын мүлік бағасының өсуі жалғасуда. БЖЗҚ деректері бойынша 2021 жылғы маусым айының соңында жылжымайтын мүлік сатып алуға және ипотекалық қарыздарды өтеуге 1,5 трлн теңгеден астам қаржы аударылған. Бір жолғы төлемдердің орташа сомасы 4,6 млн теңгені құрады, бұл ретте төлемдердің ең көп саны Қазақстанның батысында — Маңғыстау және Атырау облыстарында, сондай-ақ Алматы және Нұр-Сұлтан қалаларында байқалды.

Бұл шаралар бағаның өсуіне әсер еткені сөзсіз: қаңтардан мамырға дейін бастапқы тұрғын үй бағасы 9% - ға, қайталама тұрғын үй бағасы 16% - ға өсті. Қайталама тұрғын үй нарығындағы бағаның неғұрлым жоғары өсуі бастапқы және қайталама тұрғын үй арасындағы баға айырмашылығына байланысты, ол қазіргі уақытта бастапқы тұрғын үй пайдасына 25-27% -ды құрайды (2019 жылы тұрғын үй арасындағы баға айырмасы 46%-ды құрады). Сондай-ақ елдегі инфляциялық процестердің, әсіресе тұрғын үйдің бастапқы нарығындағы әсері туралы еске салған жөн, соның нәтижесінде құрылыс компанияларының баға саясаты құрылыс материалдары мен компаниялардың қызметтеріне бағаның өсуімен өзгереді.

Зейнетақы қаражаты ағынының әсері төмендеген сайын нарықтағы белсенділік пен бағаның өсу қарқыны табиғи түрде баяулайды және нарықтық факторлардың — сұраныс пен ұсыныс арақатынасының әсерінен біртіндеп теңестіріледі. Алайда, әлемдік азық-түлік бағаларының өсуіне негізделген сыртқы инфляциялық қысым факторын және құрылыс материалдары импортының жоғары үлесін ескере отырып, бастапқы тұрғын үй құнының төмендеуі ықтималдығы екіталай болып көрінеді.

Реттеушінің деректері бойынша «7-20-25» және «Баспана Хит» жеңілдетілген несие беру бағдарламаларының аяқталуы ипотекалық несие берудің қолжетімділігіне әсер етпейді. Ағымдағы жылдың маусым айынан бастап банктердің көпшілігі бағдарлама бойынша лимиттің таусылуы аясында «Баспана Хит» бағдарламасы бойынша өтінімдер қабылдауды тоқтатты. Естеріңізге сала кетейік, бағдарламаның 600 млрд теңгелік лимиті 2021 жылдың соңына дейін игеріледі. Ипотекалық несиелеудің сұранысы мен қарқынының өсуін ескере отырып, «7-20-25» бағдарламасы бөлінген 1 трлн теңге лимитін игергеннен кейін 2022 жылдың соңына дейін аяқталатын болады.

Мемлекеттің несие беру бағдарламаларынан біртіндеп шығуы нарықтық қағидаттарға жол ашады; бұдан басқа, халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі мемлекеттік тұрғын үй саясатын Отбасы банкі де іске асыратын болады.

Соңғы екі жыл ішінде тұрғын үй нарығында байқалған несиелендірудің жоғары қарқыны болашақта қосымша тәуекелдер тудыруы мүмкін. Осыған байланысты мемлекеттік бағдарламаларды біртіндеп қысқарту жағдайды теңдестіруге тиіс. Ипотека нарығы ол үшін табиғи өсу қарқынымен өсуді жалғастырады, мұнда халық тарапынан сұраныс нарықтың өсу факторы болып қала береді.