

Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

сентябрь 2023

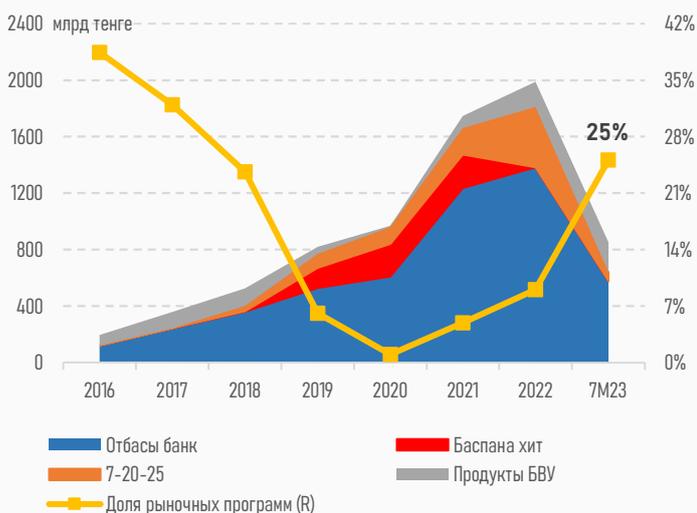
Ключевые тенденции:

- На ипотечном рынке отмечается двухзначное падение выдачи новых займов на фоне роста ставок по льготным программам Отбасы Банка и изменения условий их выдачи, а также ограничения бюджета «7-20-25» на 2023 год до ₸100 млрд (по ₸25 млрд на каждый квартал).
- Выдача новых ипотечных займов за январь-июль т.г. составила ₸850 млрд, что на 19,3% или ₸205 млрд ниже аналогичного показателя за 2022 год (₸1,1 трлн).
- Одновременно наблюдается заметный рост доли рыночных программ БВУ до 25% с показателя 9% по итогам 2022 года (см. ниже).
- В то же время доля льготной программы «7-20-25» в выдаче новых займов упала до 5,7% во втором квартале с 9,4% в первом и 21,5% по итогам 2022 года. Ограниченность льготных ресурсов при высоком спросе актуализирует задачу по повышению эффективности их использования (удовлетворение всего спроса невозможно).
- Между тем концентрация в ипотечном портфеле снижается: если ранее практически весь портфель был распределён между 4 крупными участниками, то теперь их количество возросло до 5 (активно растёт доля Фридом Банка).

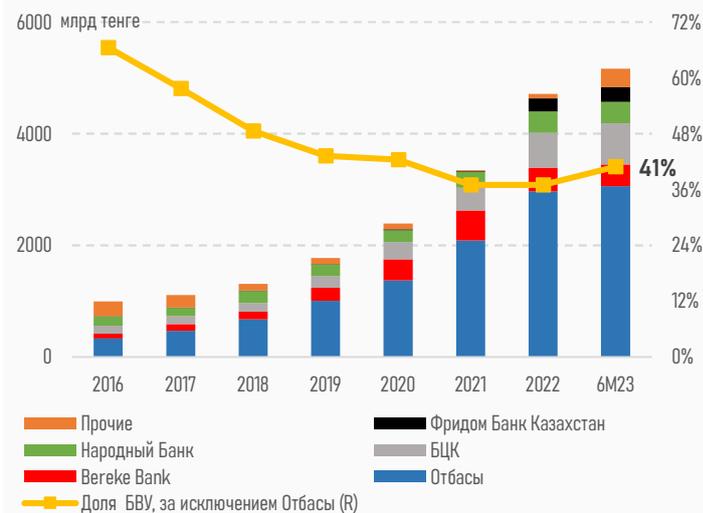
- Несмотря на некоторое ужесточение финансовых условий, реальные ставки на рынке всё ещё остаются в глубоком минусе (-7% по «7-20-25»; -3,2% по рынку), подогревая интерес к госпрограммам.
- Качество портфеля остаётся высоким и обусловлено как ростом портфеля, так и высокими требованиями к заёмщикам по объёму первоначального взноса.
- После бурного роста в 2020-2022 гг. изменение цен на жильё приблизилось к динамике реальных доходов граждан, нивелируя дальнейшее накопление дисбаланса на рынке жилья.
- Однако двухзначные темпы роста сохраняются на рынке аренды, который нуждается в выводе из «серой зоны» (включение в налогооблагаемую базу).
- На фоне высокого роста номинальной зарплаты платежи по ипотечным займам сохраняются ниже 50% от зарплаты (тек. 38%).
- Сделки купли-продажи жилья в значительной мере коррелируют с объёмами изъятий средств из ЕНПФ на улучшение жилищных условий. С предоставлением с 1 июля т.г. пенсионерам права на использование всей суммы своих пенсионных накоплений на улучшение жилищных условий заметен рост обоих показателей.

Выдача и портфель ипотечных займов *

Структура выдач ипотечных займов

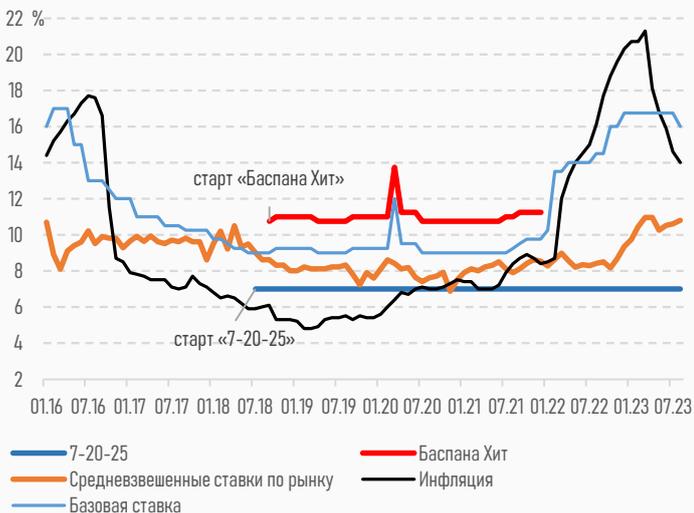


Динамика роста портфелей крупных участников рынка

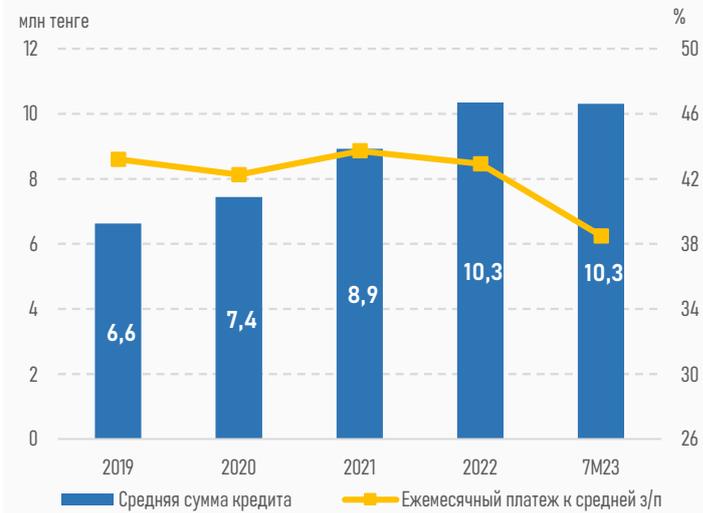


Процентные ставки и ежемесячные платежи *

Процентные ставки



Средняя сумма кредита и процентных платежей

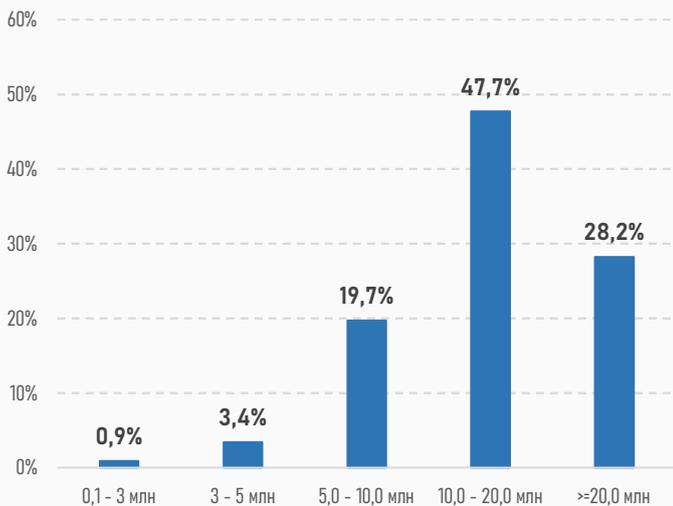


Источник данных: НБПК, KASE, ПКБ, Отбасы Банк, расчёты АФК

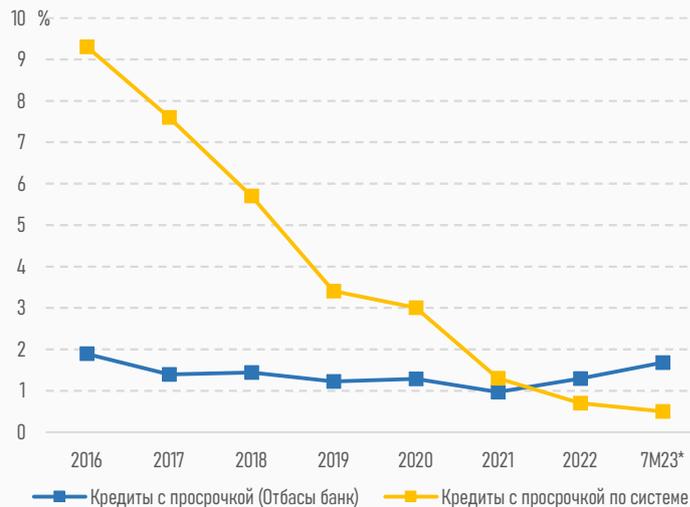
© Ассоциация финансистов Казахстана, 2023

Кредитное распределение и просроченная задолженность *

Распределение заёмщиков по сумме займа

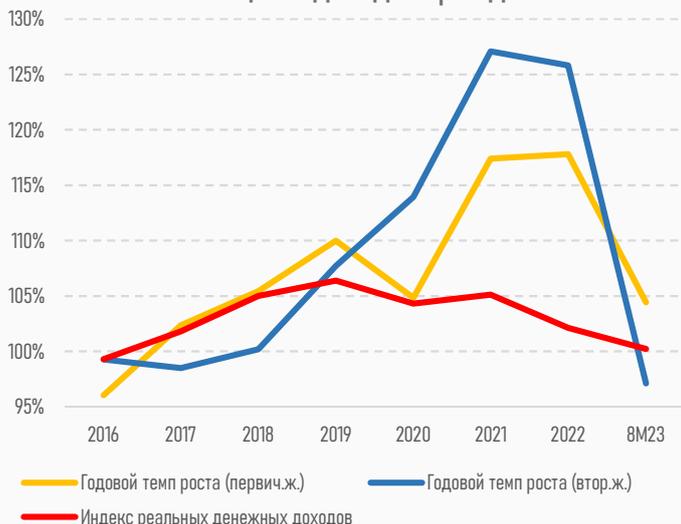


Просроченная задолженность

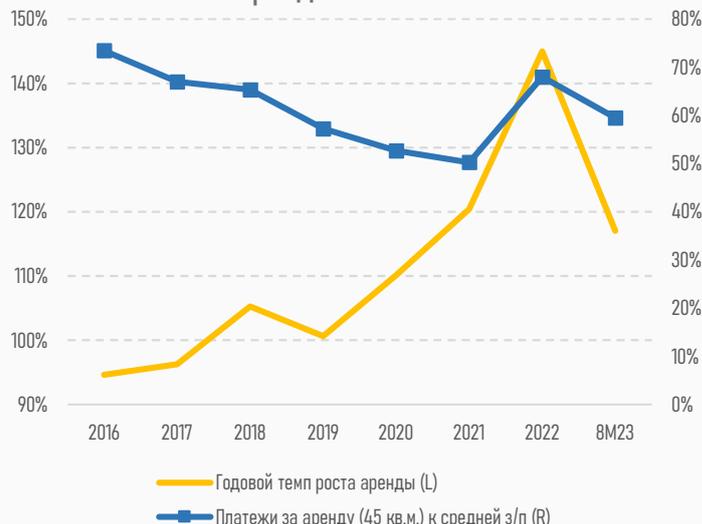


Статистика цен на недвижимость и арендных платежей *

Рост цен и доходов граждан

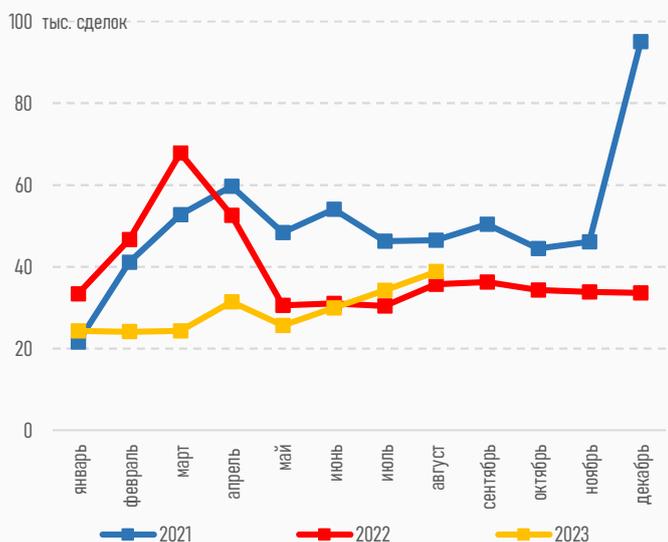


Арендные платежи

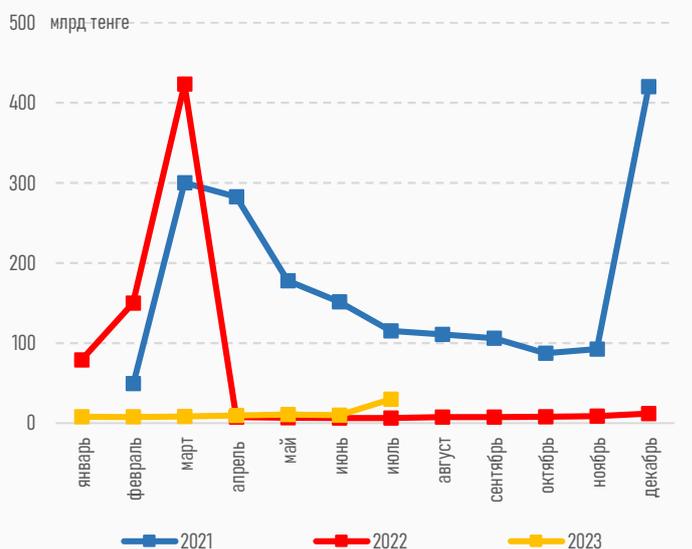


Активность на рынке жилья, изъятия из ЕНПФ на улучшение жилищных условий*

Количество сделок купли-продажи



Переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий



Резюме

После довольно сильного перегрева и продолжающегося сокращения льготных программ (свёрнуты «Баспана Хит», «Орда»; до 100 млрд тенге в год ограничено финансирование «7-20-25») ипотечный рынок возвращается к своему естественному устойчивому росту.

Соответственно, двузначное снижение выдачи новых займов в текущем году — вполне закономерное явление, в особенности с учётом роста ставок и ужесточения условий выдачи крупнейшим игроком на рынке — Отбасы Банком.

Ограниченность льготных ресурсов при высоком спросе актуализирует задачу по повышению эффективности их использования. Возможно, целесообразнее было бы направить существующее льготное финансирование на улучшение социальной инфраструктуры (строительство школ, больниц, детских садов), по аналогии с льготным автокредитованием (средства будут направлены на обновление автобусных парков вместо предоставления возможности приобрести авто ограниченному количеству граждан).

Неудивительно, что в таких условиях восстанавливается роль коммерческой ипотеки, доля которой возросла в выдаче новых кредитов до каждого четвёртого займа. В то же время в портфеле ипотечных кредитов приостановился рост доли Отбасы Банка (тек. 59%).

В качестве позитивного явления на рынке следует отметить и приближение изменения цен на жильё к фундаментальному фактору — динамике реальных доходов граждан, что нивелирует дальнейшее накопление дисбаланса на рынке жилья.

Однако двузначные темпы роста сохраняются на рынке аренды, который нуждается в выводе из «серой зоны», в особенности с учётом предпринимаемых правительством мер по расширению налоговой базы.

Вместе с тем некоторое оживление сделок по купле-продаже жилья в июле-августе т.г. во многом обусловлено предоставлением пенсионерам права на использование всей суммы своих пенсионных накоплений на улучшение жилищных условий (в июле изъято 30 млрд тенге против 10 в июне).