

# Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН  
ҚАРЖЫГЕРЛЕР  
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ  
ФИНАНСИСТОВ  
КАЗАХСТАНА

қыркүйек 2023

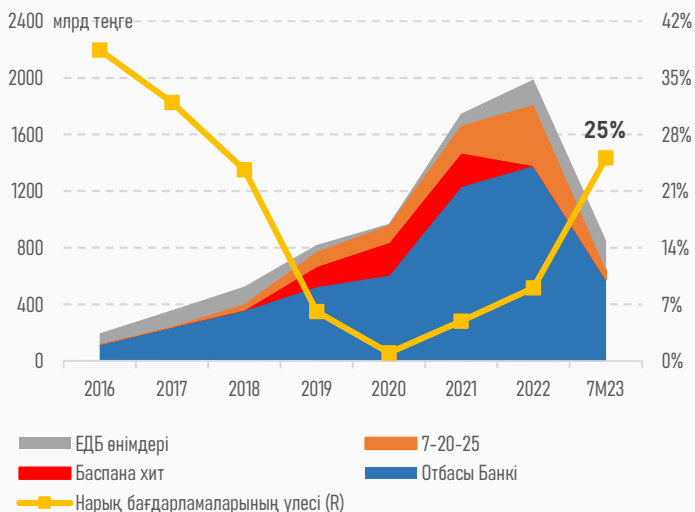
## Негізгі тенденциялар:

- Ипотекалық нарықта Отбасы Банкінің жеңілдікті бағдарламалары бойынша мөлшерлемелердің өсуі және оларды беру шарттарының өзгеруі, сондай-ақ 2023 жылға арналған «7-20-25» бюджетінің шектеулері аясында жаңа қарыздарды берудің екі таңбалы төмендегені байқалады.
- Ағымдағы жылдың қаңтар-шілде айларында жаңа ипотекалық қарыздарды беру қарызы Т850 млрд құрады, бұл 2022 жылғы ұқсас көрсеткіштен 19,3% - ға немесе Т205 млрд-қа төмен (Т1,1 трлн).
- Бір мезгілде ЕДБ нарықтық бағдарламалары үлесінің 2022 жылдың қорытындысы бойынша 9% көрсеткішінен 25%-ға дейін айтарлықтай өсуі байқалады (төменде қараңыз).
- Сонымен бірге жаңа қарыздар берудегі «7-20-25» жеңілдікті бағдарламасының үлесі бірінші тоқсандағы 9,4%-дан екінші тоқсанда 5,7% - ға және 2022 жылдың қорытындысы бойынша 21,5% - ға дейін төмендеді. Жоғары сұраныс кезінде жеңілдікті ресурстардың шектелуі оларды пайдалану тиімділігін арттыру міндетін өзектендіреді (барлық сұранысты қанағаттандыру мүмкін емес).
- Сонымен қатар, ипотекалық портфельдегі шоғырлану төмендейді: егер бұрын барлық портфель 4 ірі қатысушыға бөлінген болса, қазір олардың саны 5-ке дейін өсті (Фридом банктің үлесі белсенді өсуде).

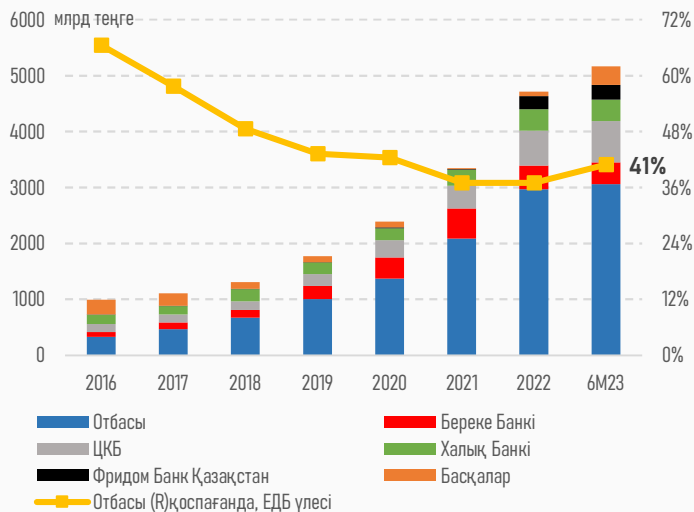
- Қаржы жағдайларының біршама қатаңдауына қарамастан, нарықтағы нақты мөлшерлемелер әлі де мемлекеттік бағдарламаларға қызығушылықты арттыра отырып, терең минуста (-7% «7-20-25» бойынша; -3,2% нарық бойынша) қалады.
- Портфельдің сапасы жоғары болып қалады және портфельдің өсуіне де, бастапқы жарна көлемі бойынша қарыз алушыларға қойылатын жоғары талаптарға да байланысты.
- 2020-2022 жылдардағы қарқынды өсуден кейін тұрғын үй бағасының өзгеруі тұрғын үй нарығындағы теңгерімсіздіктің одан әрі жинақталуын теңестіре отырып, азаматтардың нақты табыстарының динамикасына жақындады.
- Алайда, екі таңбалы өсу қарқыны «сұр аймақтан» шығаруды қажет ететін жалдау нарығында сақталады (салық салынатын базаға қосу).
- Номиналды жалақының жоғары өсуі аясында ипотекалық қарыздар бойынша төлемдер жалақының 50%-дан төмен сақталады (технологиялық, 38%).
- Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілесінің күші тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін БЖЗҚ-дан қаражат алу көлемімен едәуір дәрежеде корреляцияланады. Ағымдағы жылдың 1 шілдесінен бастап зейнеткерлерге тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін өздерінің зейнетақы жинақтарының барлық сомасын пайдалануға құқық беріле отырып, екі көрсеткіштің де өсуі байқалады.

## Ипотекалық қарыздарды беру және олардың портфелі \*

### Ипотекалық қарыздарды беру құрылымы

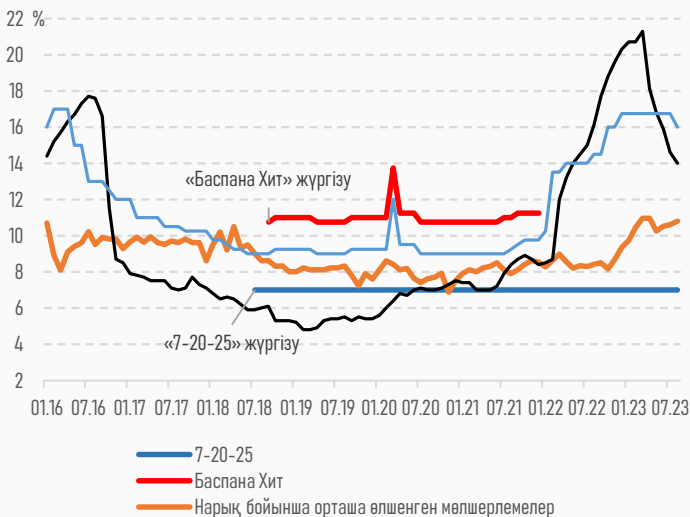


### Нарықтың ірі қатысушылары портфелінің өсу динамикасы

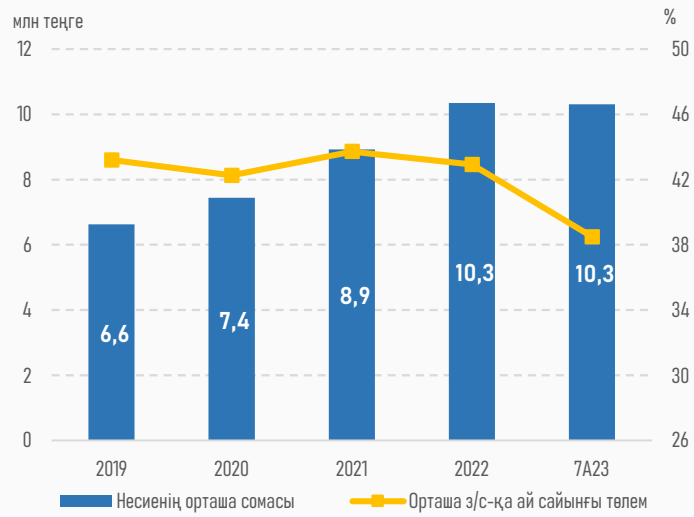


## Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер \*

### Пайыздық мөлшерлемелер



### Несие мен пайыздық төлемдердің орташа сомасы

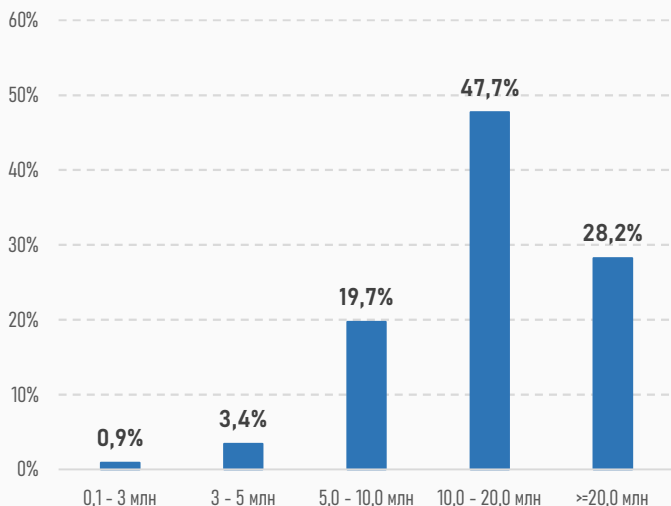


Деректер көзі: ҚР ҰБ, KASE, БКБ, Отбасы Банкі, ҚҚҚ есептеулері

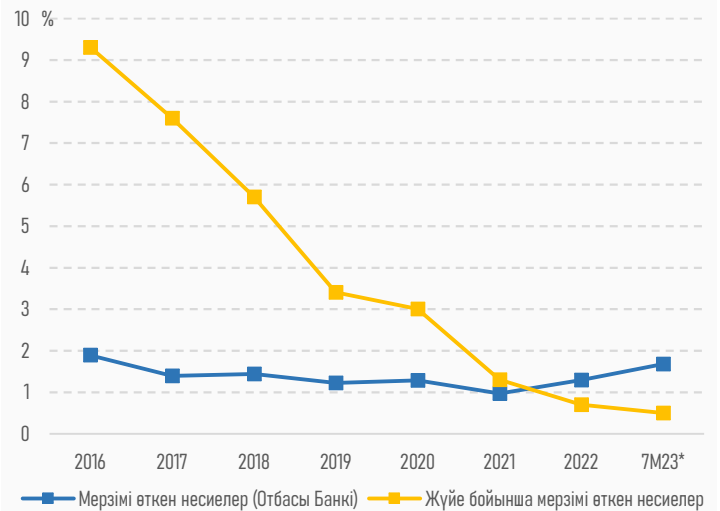
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2023

## Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек \*

### Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу



### Мерзімі өткен берешек

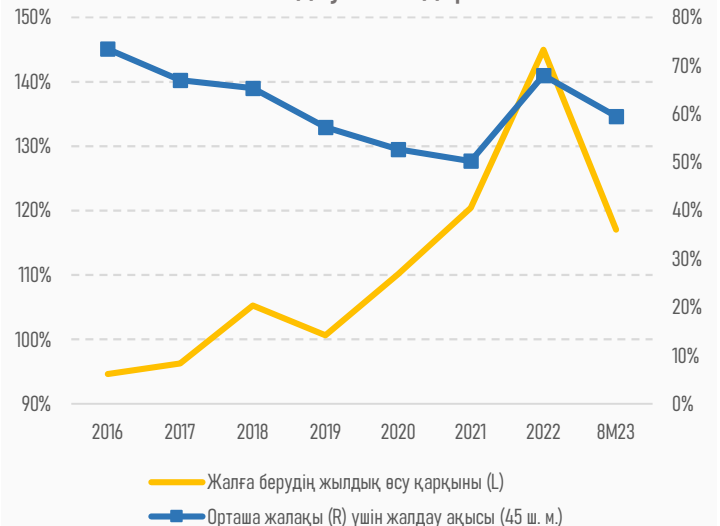


## Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы \*

### Азаматтардың табысының өсуі

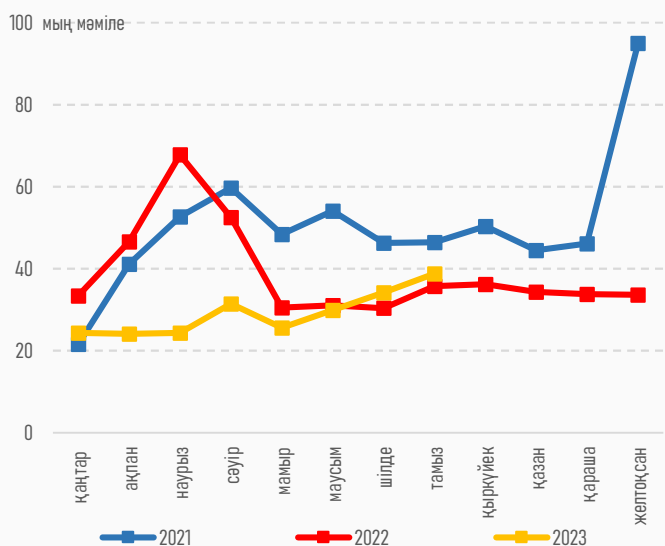


### Жалдау төлемдері

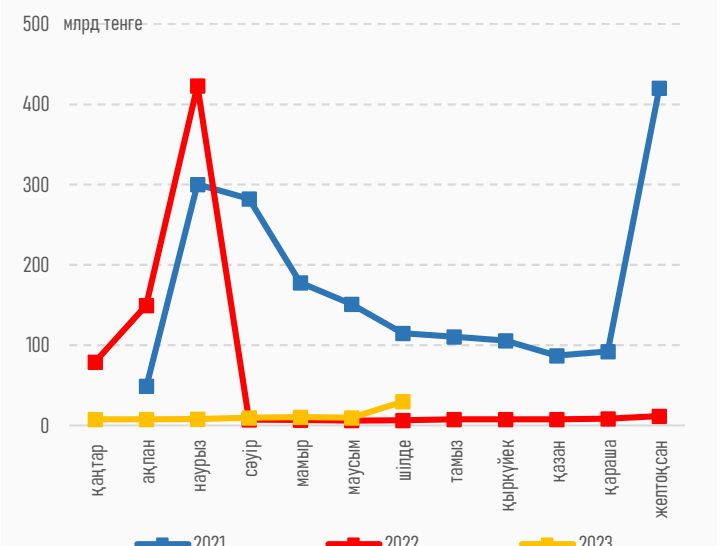


## Тұрғын үй нарығындағы белсенділік, ЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын

### Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



### ЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



## Резюме

Қатты қызып кетуден және жеңілдікті бағдарламалардың қысқаруынан кейін («Баспана Хит», «Орда» қысқартылды; жылына 100 млрд теңгеге дейін «7-20-25» қаржыландыру шектелді) ипотекалық нарық өзінің табиғи тұрақты өсуіне қайта оралуда.

Тиісінше, ағымдағы жылы жаңа қарыздар берудің екі таңбалы төмендеуі, әсіресе мөлшерлемелердің өсуін және нарықтағы ең ірі ойыншы — Отбасы Банкінің беру шарттарының қатаюын ескере отырып, әбден заңды құбылыс болып табылады.

Жоғары сұраныс кезінде жеңілдікті ресурстардың шектелуі оларды пайдалану тиімділігін арттыру міндетін өзектендіреді. Жеңілдікті автонесиелеумен ұқсастығы бойынша әлеуметтік инфрақұрылымды жақсартуға (мектептер, ауруханалар, балабақшалар салу) қолданыстағы жеңілдікті қаржыландыруды бағыттау орынды болар еді (қаражат шектеулі азаматтарға авто сатып алу мүмкіндігін берудің орнына автобус парктерін жаңартуға бағытталатын болады). Мұндай жағдайларда коммерциялық ипотеканың рөлі қалпына келтірілетіні таңқаларлық емес, оның үлесі әрбір төртінші несиеге дейін Жаңа несиелер беруде өсті.

Сонымен қатар, ипотекалық кредиттер портфелінде Отбасы Банкі үлесінің өсуі (технологиялық) тоқтатылды. 59%).

Нарықтағы оң құбылыс ретінде тұрғын үй бағасының өзгеруінің іргелі факторға — азаматтардың нақты кірістерінің динамикасына жақындағанын атап өткен жөн, бұл тұрғын үй нарығында теңгерімсіздіктің одан әрі жинақталуын теңестіреді.

Алайда, екі таңбалы өсу қарқыны «сұр аймақтан» шығаруды қажет ететін жалдау нарығында, әсіресе үкіметтің салық базасын кеңейту бойынша қабылдаған шараларын ескере отырып сақталады.

Сонымен қатар, ағымдағы жылдың шілде-тамыз айларында тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша мәмілелердің біршама жандануы көбінесе зейнеткерлерге тұрғын үй жағдайларын жақсартуға өздерінің зейнетақы жинақтарының барлық сомасын пайдалану құқығын беруге байланысты (шілдеде 10-ға қарсы 30 млрд теңге алынды).