

Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

сентябрь 2024

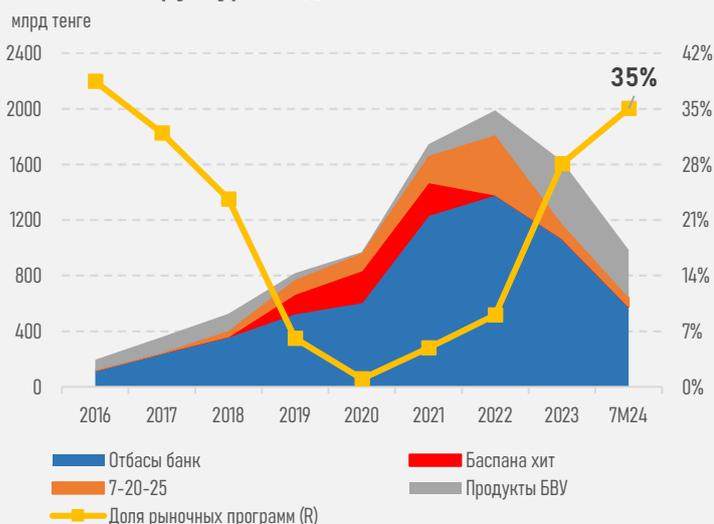
Ключевые тенденции:

- На ипотечном рынке наблюдается заметное восстановление после двухзначного падения в прошлом году. Так, выдача новых ипотечных займов за январь-июль т.г. ускорилась на 16% и составила 1985 млрд (1850 млрд за 7М23).
- При этом практически весь вклад в этот прирост внесли рыночные программы БВУ (+62%) на фоне автоматизации и цифровизации процедур получения займа, запуска партнёрских программ со строительными компаниями. Прирост не вызвал повышения цены на недвижимость в стране (с н.г. цены на новое жильё снизились на 1,2%, а на вторичное выросли лишь на 3,5%).
- В то же время выдача бюджетной ипотеки сохранилась на одном уровне как у: 1) крупнейшего игрока Отбасы Банка (+0,2%) на фоне более высоких ставок по льготным программам и изменения условий их выдачи; 2) так и по «7-20-25» (+3,0%) из-за ограничения бюджета (по 125 млрд на каждый квартал).
- На этом фоне наблюдается дальнейший рост доли рыночных программ БВУ в выдаче новых ипотечных займов: до 35% с уровня 28% по итогам 2023 года. Это максимальный показатель за последние 7 лет.

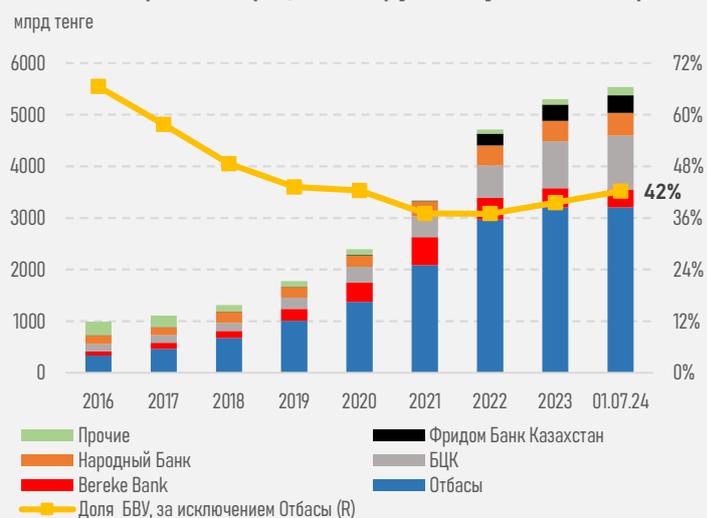
- В портфеле займов лидерство по приросту занимают БЦК (+15%), Народный Банк (+12%) и Freedom Bank (+8%). У Отбасы банка портфель, напротив, немного снизился (-0,1%) на фоне перехода промежуточных займов в жилищные (происходит каждые три года), сформированных за счет изъятий из ЕНПФ на первоначальном этапе.
- Распределение заёмщиков по сумме займа значительно улучшилось на верхнем уровне (см. ниже) ввиду продолжающихся досрочных погашений и перехода промежуточных займов в жилищные у Отбасы Банка.
- Платежи по ипотечным займам (см. ниже) сохраняются устойчиво ниже 50% от средней зарплаты (тек. 35%), главным образом, на фоне высокого роста номинальной зарплаты (+10,3%).
- Рынок аренды жилья также приходит к балансу (см. ниже) вместе с ценами на рынке жилья в соответствие с реальными доходами казахстанцев.
- Активность на рынке жилья сильно коррелирует с изъятиями средств из ЕНПФ, которые ускорились после внесения предложений по развитию пенсионной системы и формированию накоплений для пенсионного обеспечения в старости.

Выдача и портфель ипотечных займов *

Структура выдач ипотечных займов

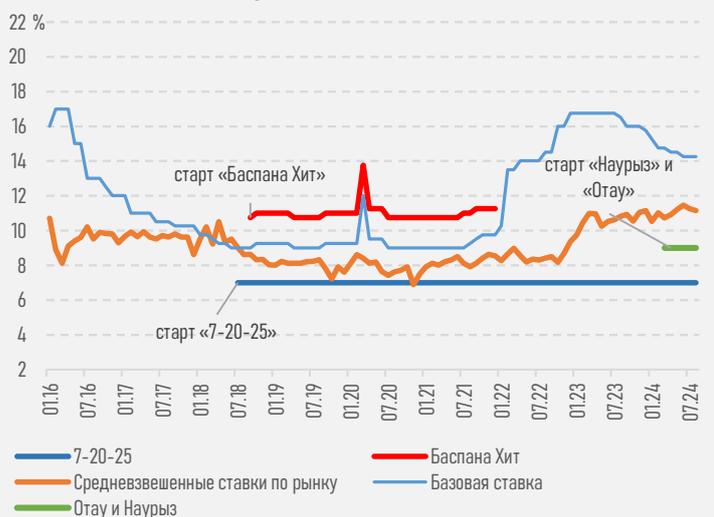


Динамика роста портфелей крупных участников рынка

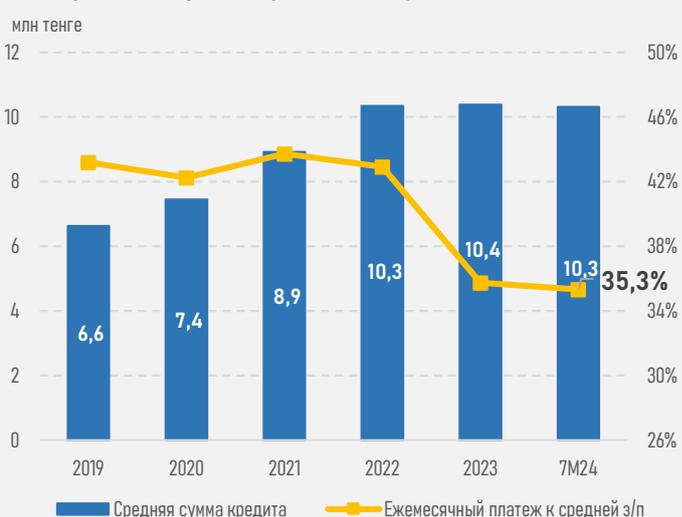


Процентные ставки и ежемесячные платежи *

Процентные ставки

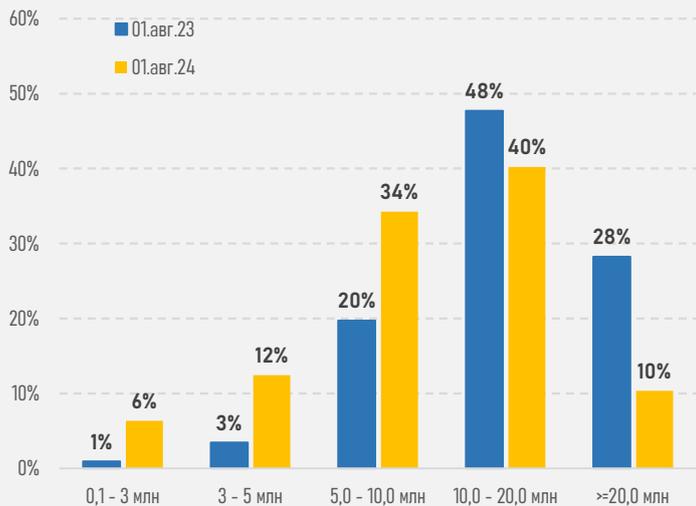


Средняя сумма кредита и процентных платежей

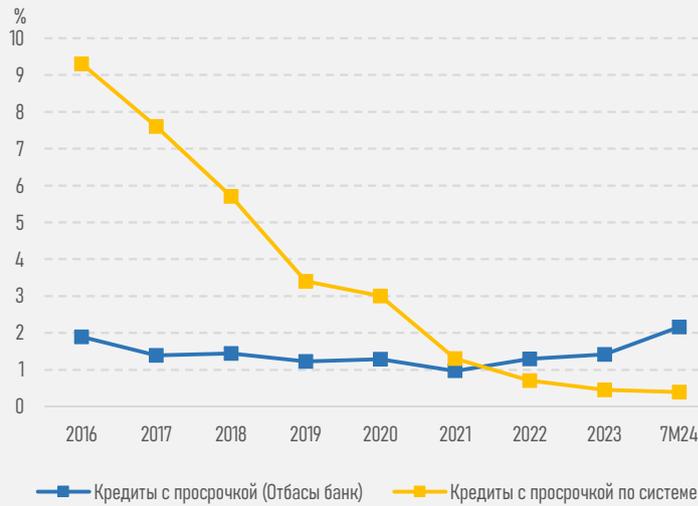


Кредитное распределение и просроченная задолженность *

Распределение заёмщиков по сумме займа

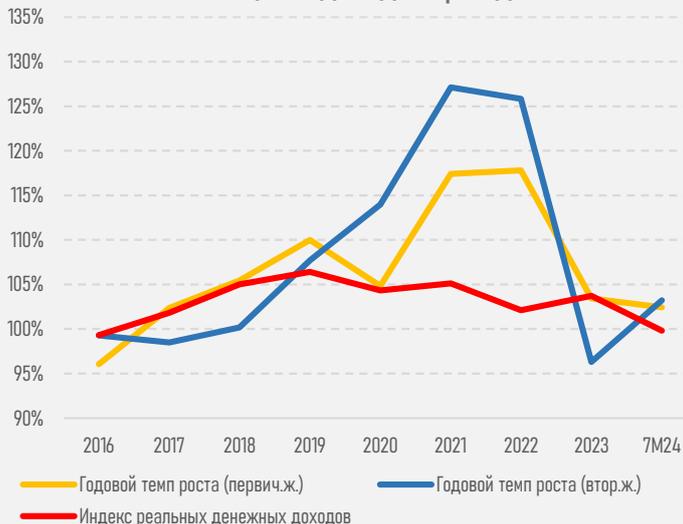


Просроченная задолженность

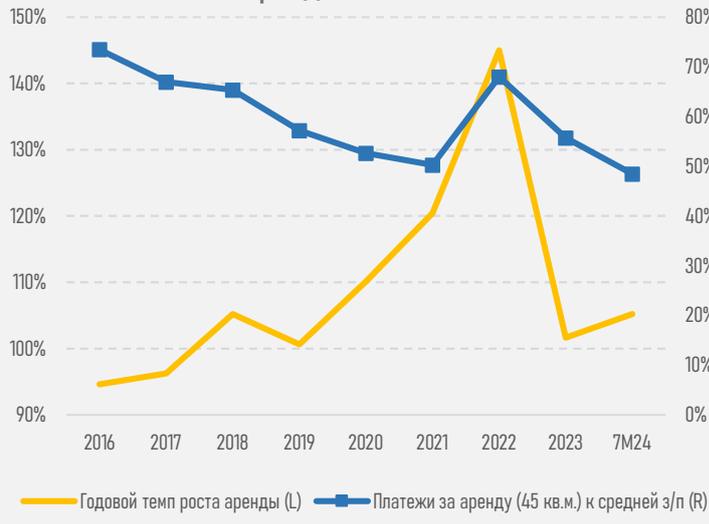


Статистика цен на недвижимость и арендных платежей *

Рост цен и доходов граждан

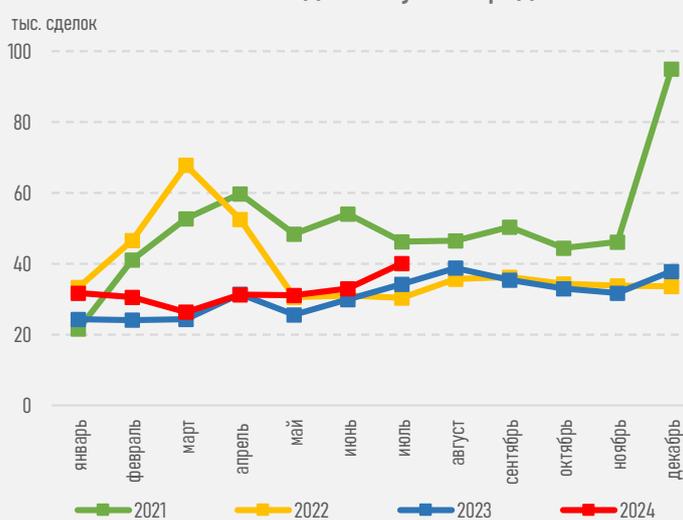


Арендные платежи

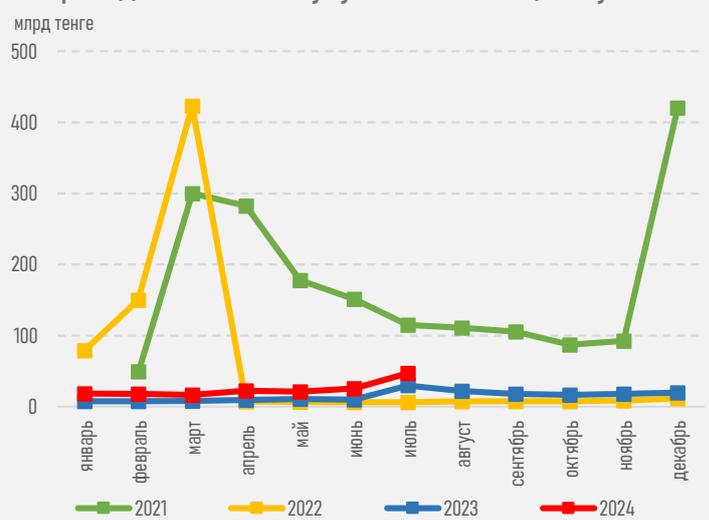


Активность на рынке жилья и изъятия из ЕНПФ на улучшение жилищных условий*

Количество сделок купли-продажи



Переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий



Источник данных: НБРК, KASE, ПКБ, расчёты АФК

© Ассоциация финансистов Казахстана, 2024

Резюме

Рынок жилья возвращается к своему естественному устойчивому росту на фоне восстановления роли коммерческой ипотеки, доля которой выросла в выдаче новых кредитов благодаря усилиям частных финорганизаций и вопреки высокой стоимости заёмных ресурсов.

Необходимо отметить, что эта тенденция не сопровождается ростом цен на недвижимость и аренду жилья, а следует за фундаментальным фактором — динамикой реальных доходов граждан, нивелируя накопление дисбалансов на рынке в целом.

Параллельно с этим сократилась и роль льготных госпрограмм — во многом из-за ограниченности бюджетных ресурсов, хотя в первом полугодии и были запущены две дополнительные госпрограммы – «Наурыз» и «Отау».

При этом очень важно, чтоб будущие масштабы господдержки не оказывали определяющего влияния на ситуацию на рынке во избежание перегрева, наблюдавшегося в 20–22 гг. Это достижимо за счёт сужения фокуса целевой помощи только на малообеспеченные слои населения, что позволит извлечь из этой поддержки экономическую выгоду отдельным категориям граждан и не скажется на доступности жилья для всего рынка.

В то же время повышательное давление на рынок оказывают изъятия средств из ЕНПФ, стимулирующие высокую активность купли-продажи, часть из которой может являться лишь способом вывода пенсионных сбережений в «живые деньги», а не реальным улучшением жилищных условий. Напомним, именно эти накопления в ЕНПФ будут основой для финансового обеспечения будущих пенсионеров при выходе на заслуженный отдых. Соответственно, важно ограничить постоянные изъятия, чтобы у казахстанцев сохранились накопления для достойной пенсии в будущем.

Другой важной нерешенной задачей является доступ БВУ к системе жилстройсбережений. Этот шаг позволит вкладчикам делать выбор, где хранить свои сбережения, что, в свою очередь, усилит конкуренцию за клиента и будет являться стимулом к предоставлению лучших ценовых и неценовых условий по займам.

Немаловажным является и вопрос устранения арбитража в налоговом законодательстве через предоставление вычетов по ИПН по всем ипотечным займам для приобретения первого жилья, а не только по льготным займам Отбасы Банка, вне зависимости от количества имеющегося имущества.