

Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

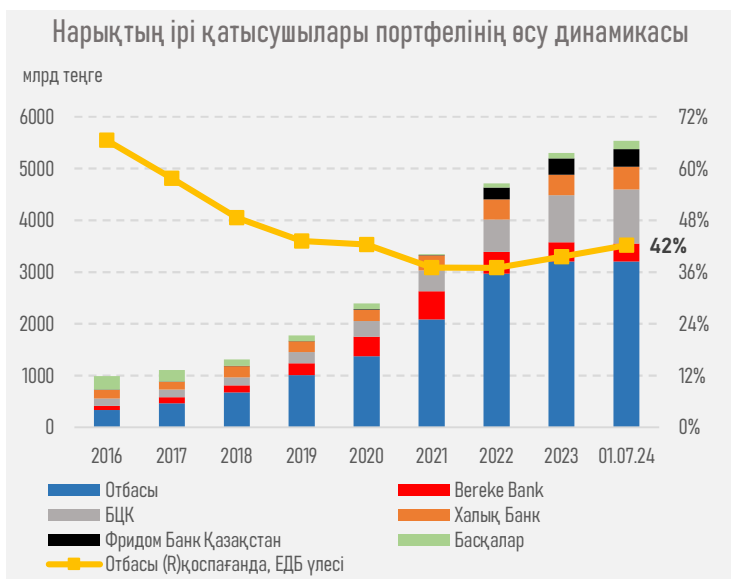
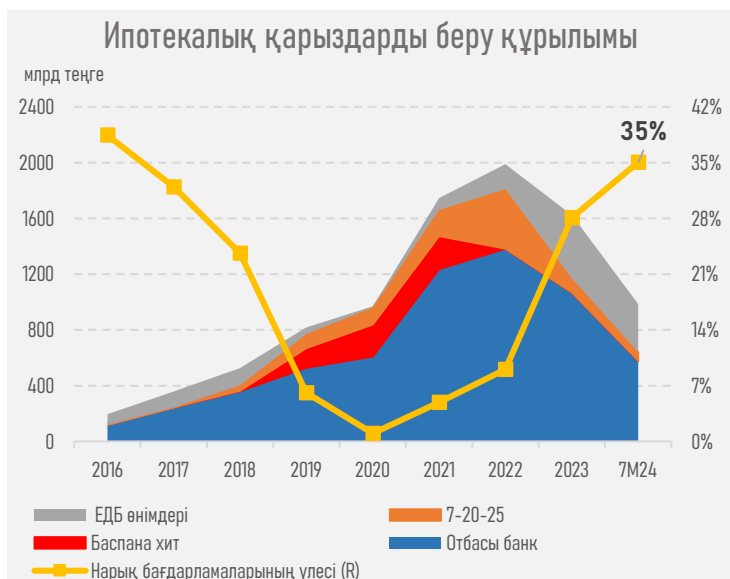
қыркүйек 2024

Негізгі тенденциялар:

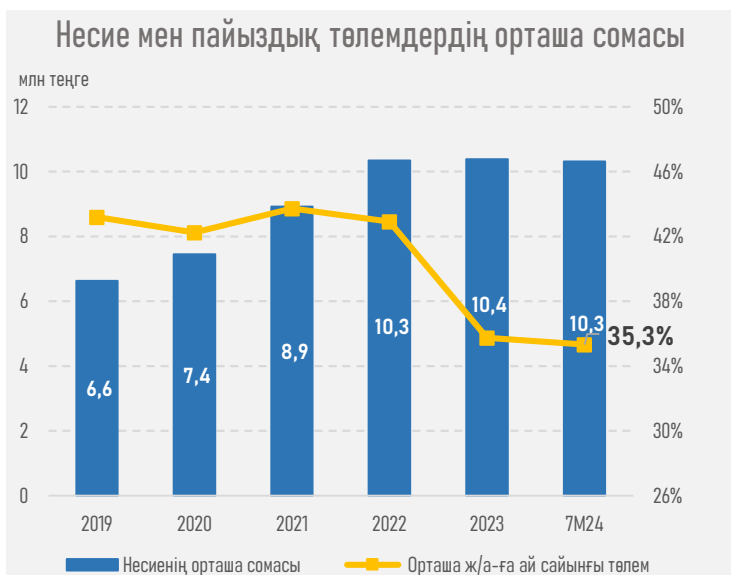
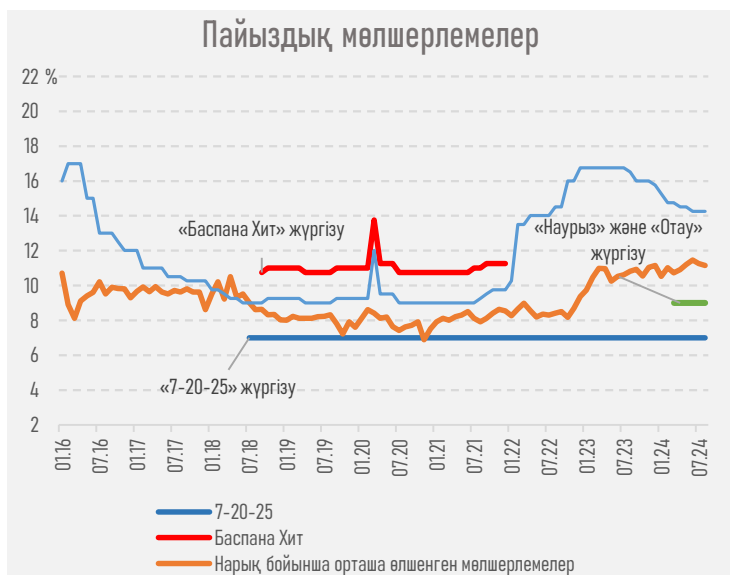
- Ипотека нарығында өткен жылы екі таңбалы құлдыраудан кейін айтарлықтай қалпына келу байқалады. Мәселен, а.ж. қаңтар-шілде айларында жаңа ипотекалық қарыздар беру 16%-ға жеделдеп, 1985 млрд (17а23 үшін 1 850 млрд) құрады.
- Бұл ретте, қарыз алу рәсімдерін автоматтандыру және цифрландыру, құрылыс компанияларымен әріптестік бағдарламаларды іске қосу аясында ЕДБ нарықтық бағдарламалары (+62%) бұл өсімге барлығы дерлік үлес қосты. Өсім елдегі жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне себеп болған жоқ (ж.ж. жаңа тұрғын үй бағасы 1,2%-ға төмендеді, ал қайталама тұрғын үй бағасы 3,5%-ға ғана өсті).
- Бұл ретте бюджеттік ипотека беру: 1) жеңілдікті бағдарламалар бойынша неғұрлым жоғары мөлшерлемелер және оларды беру шарттарының өзгеруі аясында Отбасы Банкінің аса ірі қатысушысында (+0,2%); 2) сондай-ақ бюджеттің шектелуіне байланысты «7-20-25» (+3,0%) бойынша бір деңгейде сақталды әр тоқсан үшін 125 млрд).
- Осы ретте ЕДБ нарықтық бағдарламаларының жаңа ипотекалық қарыздар берудегі үлесінің одан әрі өсуі байқалады: 2023 жылдың қорытындысы бойынша 28% деңгейінен 35%-ға дейін. Бұл соңғы 7 жылдағы ең жоғары көрсеткіш.

- Қарыз портфеліндегі үлесті ЦКБ (+15%), Халық Банкі (+12%) және Freedom Bank (+8%) өсім бойынша көшбасшылықты алады. Отбасы Банкінің портфелі, керісінше, бастапқы кезеңде БЖЗҚ-дан алып қою есебінен қалыптастырылған аралық қарыздардың тұрғын үй заемдарына ауысуы (әр үш жыл сайын орын алады) аясында аздап төмендеді (-0,1%).
- Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу мерзімінен бұрын өтеудің жалғасуына және аралық қарыздардың отбасы банкінің тұрғын үй заемдарына ауысуына байланысты жоғарғы деңгейде айтарлықтай жақсарды (төменде қараңыз).
- Ипотекалық несиелер бойынша төлемдер (төменде қараңыз) орташа жалақының 50%-дан төмен тұрақты сақталады (ағымд. 35%), негізінен, номиналды жалақының жоғары өсуі аясында (+10,3%).
- Тұрғын үйді жалға беру нарығы да қазақстандықтардың нақты табыстарына сәйкес тұрғын үй нарығындағы бағамен бірге теңгерімге келеді (төменде қараңыз).
- Тұрғын үй нарығындағы белсенділік зейнетақы жүйесін дамыту және қартайған кезде зейнетақымен қамсыздандыру үшін жинақтарды қалыптастыру бойынша ұсыныстар енгізілгеннен кейін жеделдетілген БЖЗҚ-дан қаражат алумен тығыз байланысты.

Ипотекалық қарыздарды беру және портфелі *



Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер *

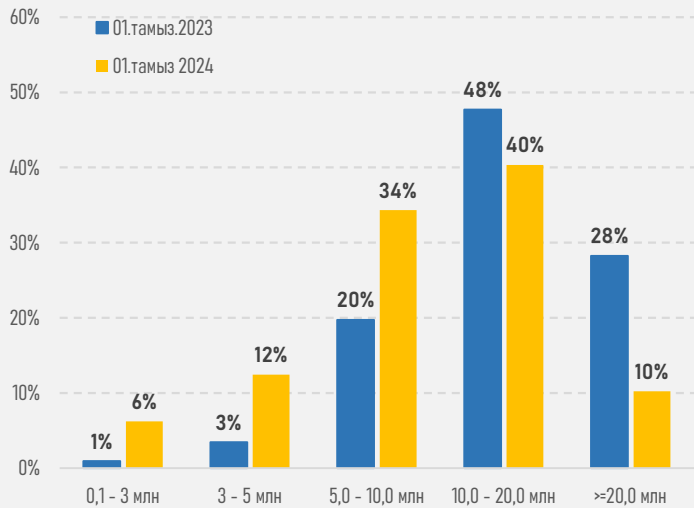


Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ, Отбасы Банкі, АВК есептеулері

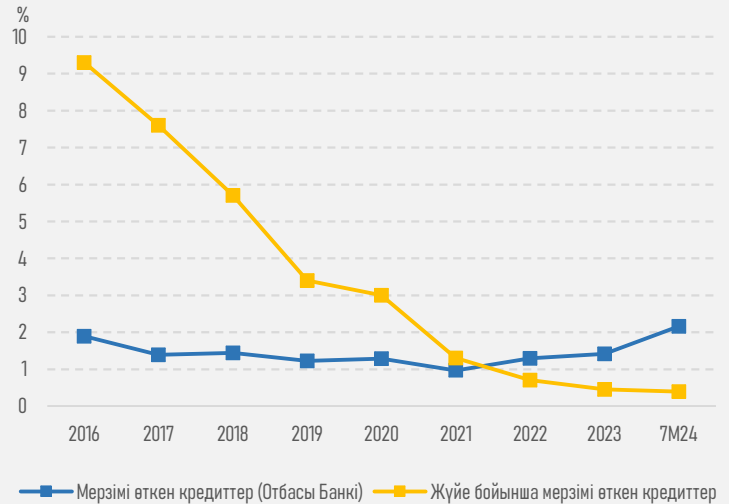
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2024

Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек *

Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу

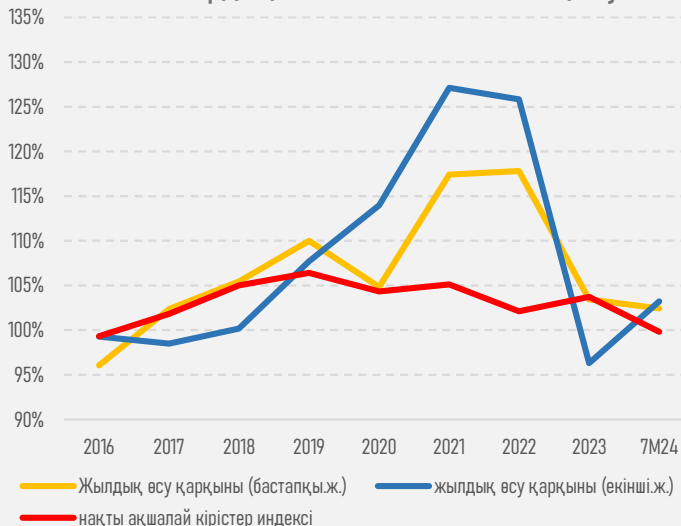


Мерзімі өткен берешек

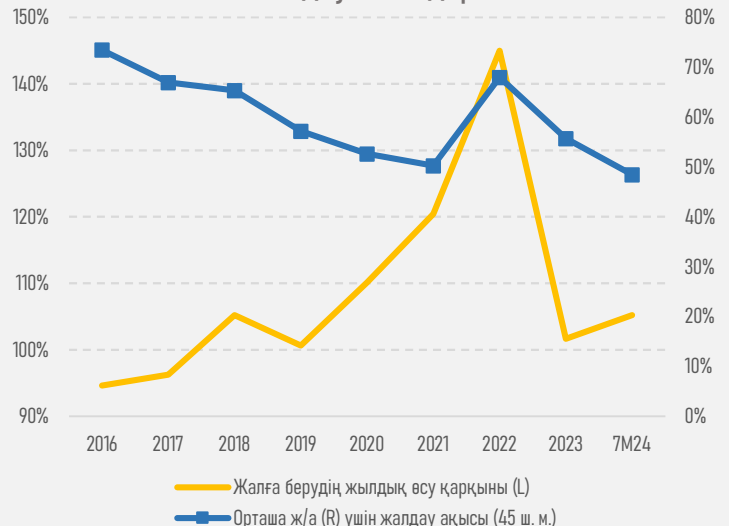


Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы *

Азаматтардың табысы және бағаның өсуі

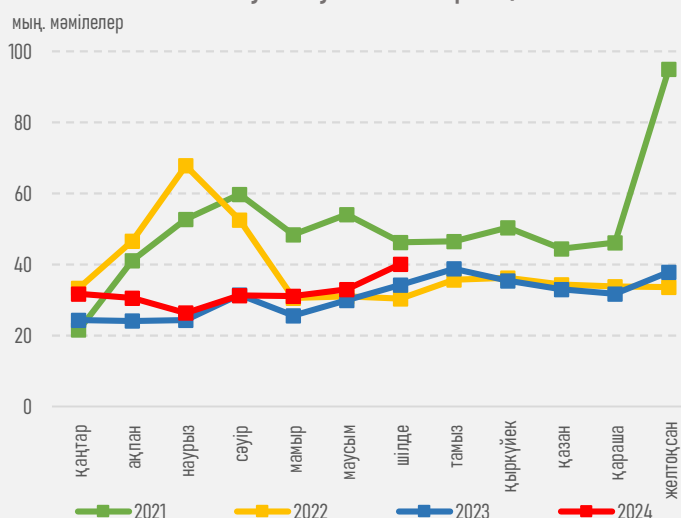


Жалдау төлемдері

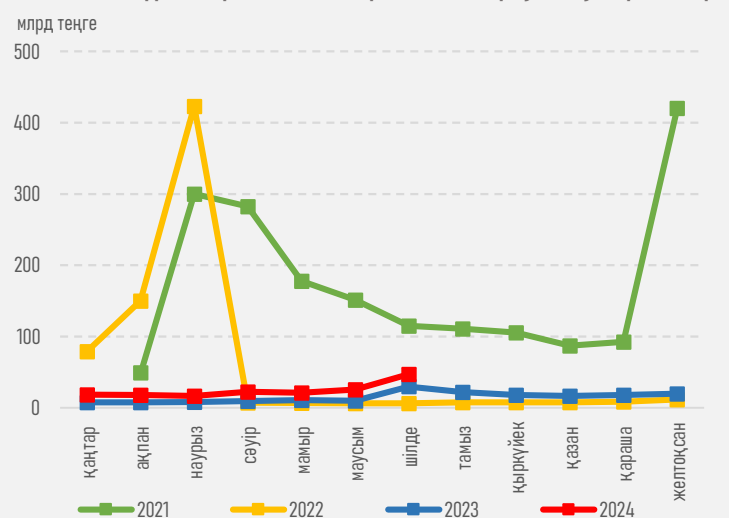


Тұрғын үй нарығындағы белсенділік және БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын

Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



ЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ, АВК есептеулері

© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2024

Резюме

Тұрғын үй нарығы жеке қаржы ұйымдарының күш-жігерінің арқасында және қарыз ресурстарының жоғары құнына қарсы жаңа несиелер берудегі үлесі өскен коммерциялық ипотеканың ролін қалпына келтіру аясында өзінің табиғи тұрақты өсуіне қайта оралуда.

Айта кету керек, бұл тенденция жылжымайтын мүлік пен тұрғын үйді жалға алу бағасының өсуімен қатар жүрмейді, бірақ іргелі фактор — азаматтардың нақты кірістерінің динамикасы, жалпы нарықтағы теңгерімсіздіктердің жинақталуын теңестіреді.

Сонымен қатар, жеңілдетілген мемлекеттік бағдарламалардың ролі де қысқарды — негізінен бюджет ресурстарының шектеулілігіне байланысты, дегенмен бірінші жартыжылдықта екі қосымша мемлекеттік бағдарлама—"Наурыз" және "Отау"іске қосылды. Бұл ретте 20-22 жылдары байқалған қиындықты болдырмау үшін мемлекеттік қолдаудың болашақ ауқымы нарықтағы жағдайға айқындаушы әсер етпеуі өте маңызды. бұған мақсатты көмектің тек халықтың аз қамтылған топтарына ғана бағытталуын тарылту есебінен қол жеткізуге болады, бұл осы қолдаудан азаматтардың жекелеген санаттарына экономикалық пайда алуға мүмкіндік береді және бүкіл нарық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігіне әсер етпейді.

Сонымен қатар, нарыққа БЖЗҚ-дан қаражатты алу жоғары сатып алу-сату белсенділігін ынталандырады, оның бір бөлігі тұрғын үй жағдайларын нақты жақсарту емес, зейнетақы жинақтарын «тірі ақшаға» шығару тәсілі ғана болуы мүмкін. Естеріңізге сала кетейік, БЖЗҚ-дағы бұл жинақтар еңбек сіңірген демалысқа шыққан кезде болашақ зейнеткерлерді қаржылық қамтамасыз ету үшін негіз болады. Тиісінше, қазақстандықтардың болашақта лайықты зейнетақы үшін жинақтары сақталуы үшін тұрақты алып қоюды шектеу маңызды.

Тағы бір маңызды шешілмеген міндет ЕДБ-нің тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесіне қол жеткізуі болып табылады. Бұл қадам салымшыларға өз жинақтарын қайда сақтау керектігін таңдауға мүмкіндік береді, бұл өз кезегінде клиент үшін бәсекелестікті күшейтеді және несиелер бойынша ең жақсы баға мен баға емес шарттарды ұсынуға ынталандыру болады.

Қолда бар мүлік санына қарамастан, Отбасы Банкінің жеңілдікті қарыздары бойынша ғана емес, бірінші тұрғын үйді сатып алу үшін барлық ипотекалық қарыздар бойынша ЖТС бойынша шегерімдер беру арқылы салық заңнамасындағы төрелікті жою мәселесі де маңызды болып табылады.