

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН: АНАЛИЗ И ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

Опубликовано в: VI Рыскуловские чтения «Социально-экономическая модернизация Казахстана в условиях глобальной финансовой нестабильности». Научные статьи международной научно-практической конференции. Алматы, 2012, стр. 88-104

### Введение

Без решения таких важнейших социально-экономических задач, как повышение доступности жилья для населения Казахстана, увеличение доли собственников жилья, невозможна стабилизация общества. Чтобы решить эти задачи, необходимо сформировать рыночную систему жилищного финансирования, которая позволит удовлетворять платежеспособный спрос населения на жилье.

К основным формам жилищного финансирования относятся кредитование, в том числе ипотечное, прямое инвестирование, бюджетное финансирование, долевое участие инвесторов, как юридических, так и физических лиц, в строительстве жилых домов, предоставление бюджетных субсидий гражданам на цели приобретения жилья. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем основным источником средств для приобретения жилья становятся доходы граждан, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира. Важнейшая роль в системе жилищного финансирования отводится ипотечному жилищному кредитованию [1].

### Основная часть исследования

Во всем мире люди давно пользуются кредитами для того, чтобы делать дорогостоящие покупки. И проблема приобретения жилья решается в рамках развитой системы ипотечного кредитования. Так на западе в кредит покупается 80-90% жилья. Что же такое ипотека?

В общем виде ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества[2].

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан: ипотека - вид залога, при котором заложенное недвижимое имущество или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица. Предметом ипотеки могут быть предприятия, строения, здания, сооружения, квартиры в многоквартирном доме, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и другое, не изъятое из гражданского оборота, имущество[3].

Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

Понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» тесно взаимосвязаны, но не тождественны. Ипотечное кредитование как система финансово-экономических отношений включает в себя ипотеку как базовую подсистему — составную часть или существенный элемент в форме непосредственных залоговых технологий. С другой стороны, ипотечное кредитование — один из видов сделки с недвижимым имуществом, обеспечение обязательств по которому осуществляется с помощью ипотеки.

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.

При ипотечном кредитовании заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а

обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом покупать и закладывать можно не только жилье, но и другие объекты недвижимости - землю, автомобиль, яхту и т.д. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика кредита с момента приобретения[4].

Самый распространенный вариант использования ипотеки в Казахстане - это покупка квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру.

Ипотечное кредитование позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, банков - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Ипотечные кредиты выдаются банками второго уровня, и условия кредитования у всех разные.

Условия ипотеки, как и любого другого кредита, характеризуется, прежде всего, сроком кредитования и процентной ставкой. Кроме того, в случае ипотеки, сумма кредита составляет некоторый процент от стоимости приобретаемого жилья. Оставшаяся часть стоимости является так называемым первоначальным взносом и должна быть у заемщика в наличии для получения ипотечного кредита. Не менее важным условием ипотеки является порядок расчета платежей - от этого будет зависеть конечная сумма, которую заемщик отдаст ипотечному банку за свое новое жилье.

При ипотеке валюта кредита может быть как национальной, так и иностранной. Какой из них отдать предпочтение, каждый заемщик решает для себя сам.

Ипотечное кредитование граждан имеет ряд отличительных черт.

1. Кредиты носят целевой характер и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья или строительства индивидуального жилья.

2. Предметом ипотеки всегда является недвижимость.

Согласно Закону Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества»: к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [5].

3. Обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или, в случае строительства индивидуального дома, залог земельного участка. На срок кредита недвижимость находится в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор может покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога.

4. Срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен — как правило, 10—15 лет и более.

5. Обычно в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается (амортизируется). Такой кредит называется «самоамортизирующимся».

6. Сумма кредита составляет обычно не более 60–70% оценочной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога.

7. Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика [1].

Ипотека для государства - это удобный и простой способ обеспечить граждан жилплощадью, для финансовых институтов это выгодная эксплуатация средств, для строительных компаний - способ обогащения, как и для множества сопутствующих мелких организаций (риэлторов, нотариусов, оценщиков, подрядчиков). Но человек или семья, собравшиеся брать квартиру в кредит, - это главный элемент всей системы, а ипотека для них - прежде всего возможность приобрести недвижимость. Анализируя современную банковскую политику РК, в частности, практику его Ипотечного кредитования населения, нельзя однозначно определить, чем оно является для нуждающихся в жилье людей?

Спасение или ловушка? Здесь есть две точки зрения. Первые – это в первую очередь те, которые берут кредит и под бременем непомерно высоких процентов, не могут расплатиться, теряя в конечном случае и деньги и квартиру, забираемую банком. Вторые – это ипотечные компании и банки. У них есть свои аргументы для проведения данной политики. По мнению критиков, сложившаяся практика ипотечного кредитования в нашей республике, недоступна для большинства населения и, к сожалению, работает в пользу лишь ипотечных компаний и банков, а не тех, кто действительно остро нуждается в жилье. Действующая политика ипотечного кредитования в РК, по мнению аналитиков, учитывает интересы только собственников, то есть банков, ипотечных компаний и крупных строительных фирм, а не рядовых граждан, которые нуждаются в сравнительно недорогом, доступном для большинства людей жилье[6].

Этот факт доказывает и проведенный экспертами российской компании «PennyLaneRealty» анализ доступности ипотеки в разных странах. На сайте компании отмечается, что при составлении рейтинга учитывалась средняя процентная ставка, платежи за открытие и ведение ссудного счета, стоимость жилья. А при вычислении полной стоимости кредита были использованы данные, опубликованные Европейской ипотечной федерацией, международными банками и ипотечными брокерами. В результате среди 60 стран мира, Казахстан по доступности ипотеки определили 55-е место.

Результаты исследования международного рынка ипотечного кредитования показали, что больше всего заботятся об обеспечении своих граждан жильем скандинавские страны: Дания, Швеция и Норвегия занимают в рейтинге первое, второе и шестое места соответственно. Проанализировав условия выдачи ипотечных займов в 60 государствах, специалисты пришли к выводу, что а самые невыгодные условия кредита на улучшение жилищных условий - в Аргентине и Туркмении.

Нашими соседями по рейтингу оказались Узбекистан (54-я позиция) и Армения (56-я). Наш партнер по Таможенному союзу - Россия - оказалась на 47-м месте[7].

Если проанализировать рынок ипотечного кредитования на текущий период, можно сказать, что ипотечное кредитование еще не реанимировалось после кризисного шока. Два года полукоматозного состояния рынка недвижимости значительно охладили интерес к такому популярному продукту, как ипотека. Общий объем задолженности населения по ипотеке относительно стабилен, однако качество ипотечного ссудного портфеля банков существенно ухудшилось. Значительно снижены объемы новых ипотечных займов. Сложно ожидать существенного расширения платежеспособного спроса через ипотеку.

Прежде чем проанализировать ситуацию на рынке ипотечного кредитования, рассмотрим удельный вес выданных кредитов банками, в разрезе объектов кредитования, чтобы дать полноценную оценку доле ипотечных кредитов в общем объеме банковского кредитования (таблица 1).

Таблица 1 – Удельный вес кредитов, выданных банками, в разрезе объектов кредитования

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Всего кредитов на сумму, млрд. тенге	1 005,9	522,5	5 925	4 102	3 793,8	5 777,9
В том числе:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
приобретение оборотных средств	54	51,6	53,9	56,0	64,6	61,4
приобретение основных фондов	7	5,1	6,0	6,1	5,2	5,1
приобретение приватизируемых государственных объектов	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

новое строительство и реконструкцию	4	5,5	10,7	7,7	3,9	3,8
строительство и приобретение жилья гражданами (ипотека)	5	3,0	1,9	2,0	2,9	3,0
потребительские цели граждан	11	12,4	7,4	6,8	10,4	14,0
приобретение ценных бумаг	1	9,5	1,3	0,1	0,3	0,9
прочие цели	18	12,9	18,8	21,2	12,7	11,6
Примечание – таблица составлена автором на основе Статистического бюллетеня НБК РК						

Из таблицы следует, что банки сконцентрировали кредитные ресурсы в секторе приобретения оборотных средств, на него приходится 61,4% от всего объема кредитов банков второго уровня. На втором месте кредиты для потребительских целей 14%. Ипотечные кредиты в ссудном портфеле банков находятся в аутсайдерах, занимая всего 3% от выданных кредитов по итогам 2011 года.

Таким образом, можно отметить тенденцию снижения доли выданных банками на за период, ипотечных кредитов. Самый большой удельный вес в общем объеме выданных за период кредитов, ипотека занимала в 2006 году, когда этот показатель был равен 5%. А самый низкий показатель за последние 5 лет был зафиксирован по итогам 2008 года, тогда доля выданных ипотечных кредитов составила всего 1,9%.

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования отмечено определенное оживление. Население вновь возвращается к отложенному на время кризиса процессу по улучшению жилищных условий. На рынке недвижимости наблюдается небольшой рост цен, указывающий на возобновление интереса к приобретению жилья. Это, в свою очередь, отражается на увеличении объемов ипотечного кредитования. Ипотека находится в осторожном росте.

Так, по данным Национального Банка РК по состоянию на 2011 год объем ипотечного кредитования со стороны банков составил 734,2 млрд. тенге и по сравнению с предыдущим 2010 годом показал рост на 6,7 %, когда сумма выданных ипотечных кредитов банками на конец периода составила 685 млрд. тенге. Ставки вознаграждения по ипотечным кредитам, также варьировались в течении всего периода, так самая высокая среднестатистическая процентная ставка составила 13,4% в 2007 году, то самая низкая составила 10,7% в 2010 году. В 2011 году по данным Национального банка РК среднестатистическая ставка вознаграждения по ипотечным кредитам банков составила 11,5%. (таблица 2).

Таблица 2 – Кредиты, выданные банками на строительство и приобретение жилья гражданам (ипотечное кредитование) и ставки вознаграждения по ним

Показатель	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		2011 г.	
	млрд. тенге	%										
Всего кредиты	297,1	12,8	417,5	13,4	85,1	12,5	67,6	10,9	85,1	10,7	125,8	11,5
В нац. валюте	117,1	13,6	227,5	13,8	66,4	12,0	47,2	9,3	74,6	10,3	118,3	11,4
• краткосрочные	4,8	14,8	4,8	16,0	0,2	19,1	0,01	12,7	0,3	11,0	1,2	11,7
• долгосрочные (свыше 1 года)	112,4	13,6	222,7	13,8	66,1	12,0	47,2	9,3	74,3	10,3	117,1	11,4
В иностранной валюте	180	12,3	190	12,9	18,7	14,0	20,4	14,7	10,6	14,0	7,5	12,9
• краткосрочные	0,3	13,6	0,5	14,7	0,3	15,4	0,02	16,0	0,09	10,7	0,07	10,9
• долгосрочные	179,7	12,3	189,6	12,9	18,4	14,0	20,4	14,7	10,5	14,1	7,4	12,9

(свыше 1 года)												
Примечание – таблица составлена автором на основе Статистического бюллетеня НБК РК												

Таблица 3 – Ипотечное кредитование населения банками

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
	млрд. тенге					
Всего кредиты	396,1	682,5	650,5	690,4	685	734,2
В нац. валюте	120,8	338,3	336,6	364,7	393,3	474,8
• краткосрочные	0,8	2,2	1,7	1,2	1,1	1,8
• долгосрочные (свыше 1 года)	120	336,1	334,9	363,4	392,2	473,1
В иностранной валюте	275,3	344,2	313,9	325,7	291,7	259,3
• краткосрочные	0,3	1,2	3,2	3	3,1	1,7
• долгосрочные (свыше 1 года)	275	343,1	310,7	322,7	288,6	257,6
Примечание – таблица составлена автором на основе Статистического бюллетеня НБК РК						

Однако несмотря на данные статистики, показывающие рост на рынке ипотечного кредитования, текущие объемы значительно уступают докризисным. Так исходя из таблицы 2, если объемы кредитов, выданные банками на строительство и приобретение жилья гражданам, т.е. ипотечное кредитование за 2007 год составило 417,5 млрд. тенге, то в 2011 году этот показатель составил лишь 125,8 млрд. тенге, таким образом объемы выданных ипотечных кредитов за период снизились почти на 70%. Однако по сравнению с прошлым 2010 годом нужно отметить некий положительный сдвиг, так в 2010 году этот показатель был равен 85,1 млрд. тенге, т.е. на 32% ниже чем в 2011 году.

Необходимо отметить, что ипотека на фоне других кредитных продуктов имеет более низкую цену. К примеру, цена потребительского кредита в 2011 составила 22,7%. А средняя ставка вознаграждения по кредитам БВУ закрепились на 11,5% отметке. Так, динамика изменения ставок вознаграждения по ипотечным кредитам по сравнению с потребительским кредитом представлена на рисунке 1.

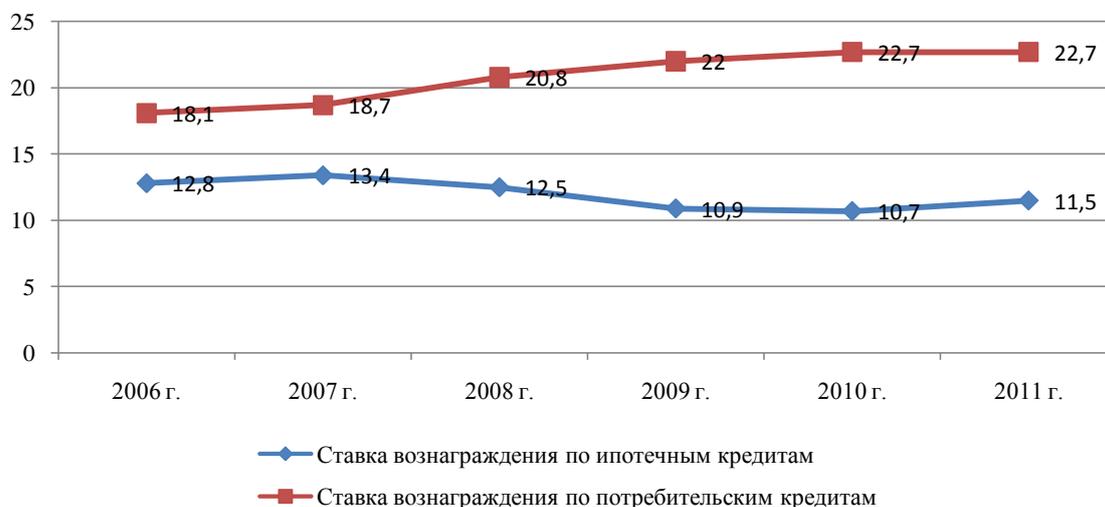


Рисунок 1 - Динамика ставок вознаграждения по ипотечным кредитам по сравнению с потребительским кредитом

Структура ипотечных кредитов по видам валют также имеет большое значение. Так, преобладание кредитов в национальной валюте, свидетельствует о степени доверия населения к собственной валюте. И этот показатель за последние 4 года показывает положительную динамику. В первую очередь доминирование кредитов в национальной валюте объясняется их стоимостью в сравнении с кредитами в иностранной валюте. По данным Национального банка по итогам 2011 года средняя ставка вознаграждения по иностранным кредитам составила 12,9%. Тогда как тенговый кредит в июле был на отметке 11,4%.

После пережитого опыта, банки второго уровня сейчас стали более осторожны и уже не практикуют агрессивную политику ипотечного кредитования. Ужесточились условия финансирования, изменились требования к заемщикам, увеличилась процентная ставка по кредитам.

Анализ данных, приведенный в таблицах 2-3, предоставлен на рисунке 2, где приведена динамика за последние семь лет.

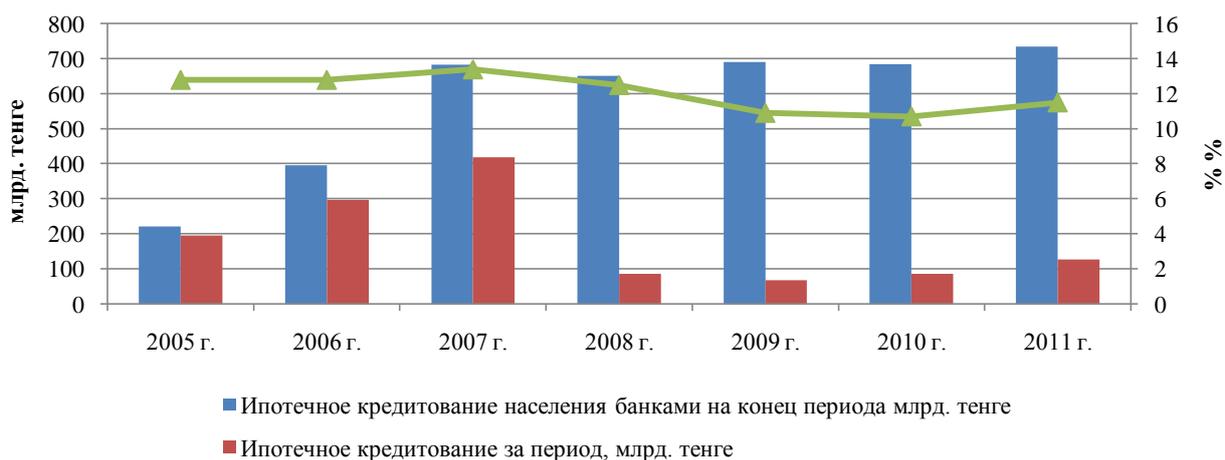


Рисунок 2 – Динамика ипотечного кредитования за 2005-2011 гг.

Однако, постепенное увеличение объемов ипотечных кредитов не отражается положительно на его качестве. Качество ипотечных кредитов БВУ оставляет желать лучшего. Так в 2011 году доля стандартных кредитов в общем объеме ипотечных кредитов составила рекордный за последние 5 лет 12,7%. А удельный вес безнадежных кредитов составил также рекордный показатель 12,2% (рисунок 3).

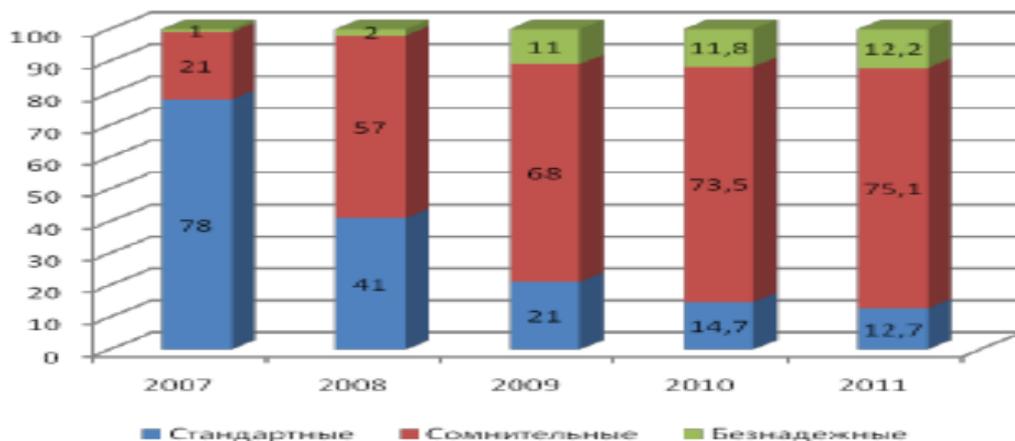


Рисунок 3 – Качество ипотечных кредитов БВУ, %

Если обратить внимание на структуру ипотечных кредитов в региональном разрезе то можно увидеть, что больше 1/3 всех выданных кредитов приходится на город Алматы. Так по итогам 2011 года объемы ипотечных кредитов составили 254,5 млрд. тенге из 734,2 млрд. тенге по всей республике.

Город Астана значительно отстает по этому показателю и составляет 115,4 млрд. тенге по итогам 2011 года, так как его доля в общем объеме ипотечных кредитов занимает 15,7%, что более 2 раза меньше показателя южной столицы. Это объясняется рядом объективных причин. На третьем месте оказалась Восточно-Казахстанская область, где объемы ипотечных кредитов составили 53,1 млрд. тенге, что составляет 7,2 % от общего объема ипотечных кредитов (таблица 4).

Таблица 4 – Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе, млрд. тенге

	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
<b>Всего</b>	396,1	682,5	650,5	690,4	685	734,2
г. Астана	60,3	111,3	100,9	97,7	102,6	115,4
г. Алматы	152,9	247,9	222,9	263,4	251,8	254,5
Акмолинская обл.	6,1	11,1	11,5	11,3	11,8	14,3
Актюбинская обл.	20,5	30,2	29,7	29,3	29,9	32,4
Алматинская обл.	3,9	9,4	10,6	10,7	10,9	12,5
Атырауская обл.	15,3	24,8	24,5	25	24,7	28,2
Восточно-Казахстанская обл.	25	43	43,5	44,7	47,3	53,1
Жамбылская обл.	8	19,6	21,1	20,7	19,6	17,2
Западно-Казахстанская обл.	10	16,6	16,9	16,1	16,9	20,2
Карагандинская обл.	22,1	35,5	36,1	36,3	36,5	43,2
Костанайская обл.	9,5	19,7	19,3	18,2	17,4	19,1
Кызылординская обл.	4,5	9	9	9,3	9,7	12,1
Мангистауская обл.	14,4	30,9	31	30,8	30	31,4
Павлодарская обл.	12,2	19,4	19,1	19,5	19,2	22,5
Северо-Казахстанская обл.	8	10,5	11,5	11,2	11,4	13,3
Южно-Казахстанская обл.	23,6	43,6	42,8	46,3	45,1	44,7
Примечание – таблица составлена автором на основе Статистического бюллетеня НБК РК						

Основными источниками финансирования жилищного строительства Астаны выступают средства государственных предприятий и иностранные инвестиции, в то время как в Алматы финансирование и покупка жилья на вторичном рынке осуществляется в основном за счет средств населения и банковских кредитов.

Для того чтобы более подробно указать такое резкое различие, наглядно рисунке 4 представлено ипотечное кредитование населения в региональном разрезе за 2011 год [8].

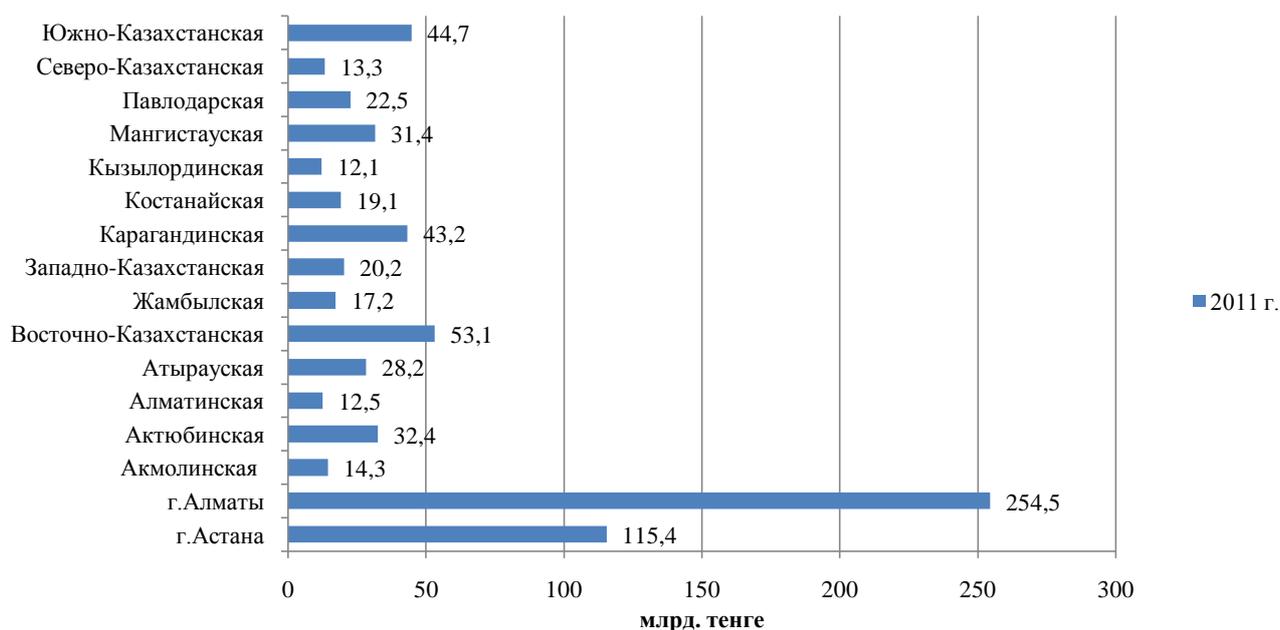


Рисунок 4 – Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе за 2011 г., млрд. тенге

Вместе с тем, все кто, так или иначе, заинтересован в купле-продаже недвижимости, внимательно наблюдают за малейшими импульсами жизни на рынке в ожидании нового витка роста. По данным Агентства РК по Статистике, в январе 2012 года самый высокий уровень цен на жилье сложился в Алматы. Как отмечается, средняя стоимость первичного жилья по Казахстану - 154,1 тысячи тенге за квадратный метр. При этом один квадратный метр нового жилья в Алматы в начале года в среднем стоил 239,1 тысячи тенге. В других городах гораздо ниже, например, в Астане - 182,3 тысячи тенге за квадратный метр. Затем идут Атырау, Актау, Шымкент. По данным статистического агентства, самое дешевое жилье в Жезказгане. Его стоимость - 70 тысяч тенге за квадратный метр. Сообщается, что на рынке вторичного жилья Алматы также лидирует. В среднем один квадратный метр благоустроенного жилья на вторичном рынке по Казахстану стоит 111 тысяч тенге. В Алматы один квадратный метр благоустроенного жилья при перепродаже стоит 203,9 тысячи тенге. Второе место занимает Актау - 194,7 тысячи тенге. Затем идут Астана, Петропавловск и Костанай.

Самое дешевое вторичное жилье в Кызылорде - 73,1 тысячи тенге за квадратный метр, и в Жезказгане - 74,2 тысячи тенге [9].

В целом по стране цены на жилье пока растут медленнее, чем инфляция. Так, в 2011 году рост цены на жилую недвижимость был приблизительно равным инфляции в стране — около 7%. В 2012-2013 гг. при дальнейшем увеличении доходов населения и снижении долговой нагрузки, при возобновлении роста ипотечного кредитования, положение, возможно, начнет постепенно изменяться. Если увеличение реальных доходов населения составит около 9,0% в 2012 г. и более 10,0% в 2013 г., то на вторичном рынке рост цен в долларах достигнет адекватной величины около 9,0% в 2012 и более 10,0% в 2013 г. Это вновь повысит привлекательность инвестиций в квартиры. Инвестиционный спрос может способствовать дальнейшему ускорению роста цен до 11,0% и выше в 2013 г [10].

Таблица 5 – Изменение цен на рынке жилья в Республике Казахстан

на конец периода, прирост +, снижение –

	Продажа нового жилья	Перепродажа благоустроенного жилья	Аренда благоустроенного жилья
--	----------------------	------------------------------------	-------------------------------

	цена за 1 кв. метр, тыс.тенге	в процентах к декабрю предыдущего года	цена за 1 кв. метр, тыс. тенге	в процентах к декабрю предыдущего года	цена за 1 кв. метр, в тенге	в процентах к декабрю предыдущего года
2001	23,6	13,6	9,5	24,8	188	13,8
2002	36,8	55,5	16,5	73,2	244	29,8
2003	49,7	35,1	22,9	38,7	296	21,3
2004	70,1	41,1	40,4	76,1	416	40,5
2005	92,6	32,2	60,7	50,3	517	24,3
2006	123,9	33,8	95,4	57,3	632	22,2
2007	161,3	30,2	136,2	42,6	779	24,1
2008	147,5	-8,7	108,3	-20,4	839	5,5
2009	137,3	-6,9	100,8	-6,7	811	-3,6
2010	143,9	4,4	106,0	5,1	837	3,0
2011	153,5	6,7	115,2	8,7	883	5,5

Примечание – таблица составлена автором на основе Статистического бюллетеня НБК РК

Динамика изменения цен на рынке жилья в Республике Казахстан представлена на рисунке 5.

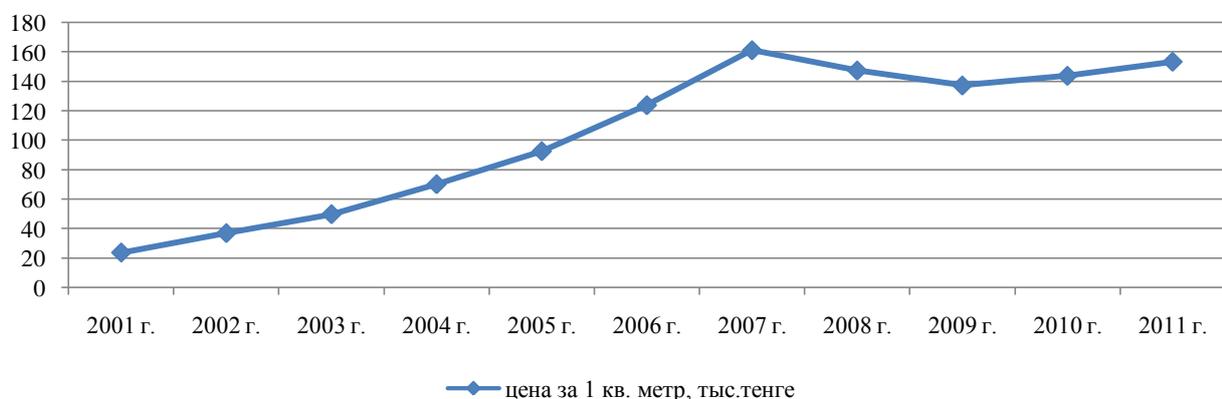


Рисунок 5 - Динамика изменения цен на рынке жилья в РК за 2001-2011 гг.

Согласно «Обследованию банков второго уровня «Состояние и прогноз параметров кредитного рынка», которое Национальный банк РК опубликовал в январе 2012 года, в целом банковский рынок склонен несколько переоценивать спрос на ипотеку. Так, например весь 2011 год банкиры прогнозировали рост спроса на ипотеку, а реальный спрос упал к началу 2012 года. Особенно заметным это расхождение желаемого с действительным было заметно в конце 2011 года, когда финработники ожидали повышения спроса, а на самом деле спрос почти на 30% упал (рисунок 6).

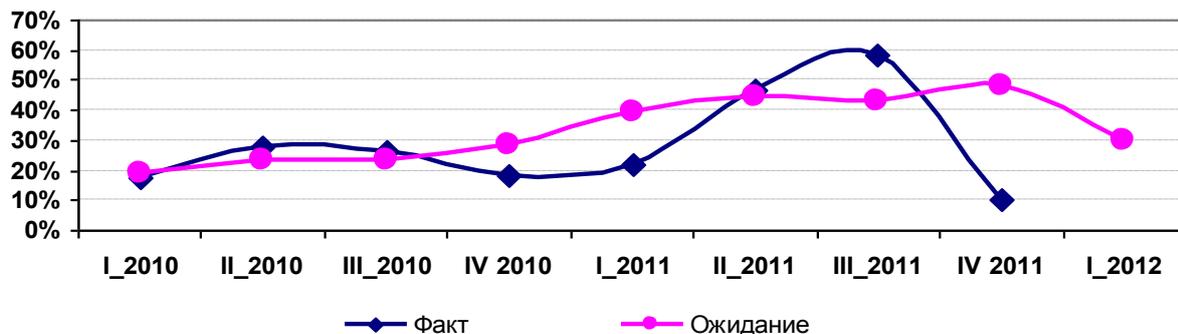


Рисунок 6 – Изменение спроса на ипотечные кредитные ресурсы

В том же исследовании отмечается, что рост спроса со стороны населения на ипотечные займы сохраняется на низком уровне, что объясняется все еще жестким требованием большинства банков к первоначальному взносу по займу и высокими процентными ставками. При этом наблюдается некоторое смягчение условий по ипотечным продуктам.

В 1-м квартале 2012 года в сегменте ипотечного кредитования преобладающая часть банков (87%) прогнозируют оставить кредитную политику без изменения и всего 10% банков – ожидают некоторое смягчение кредитной политики (рисунок 7).

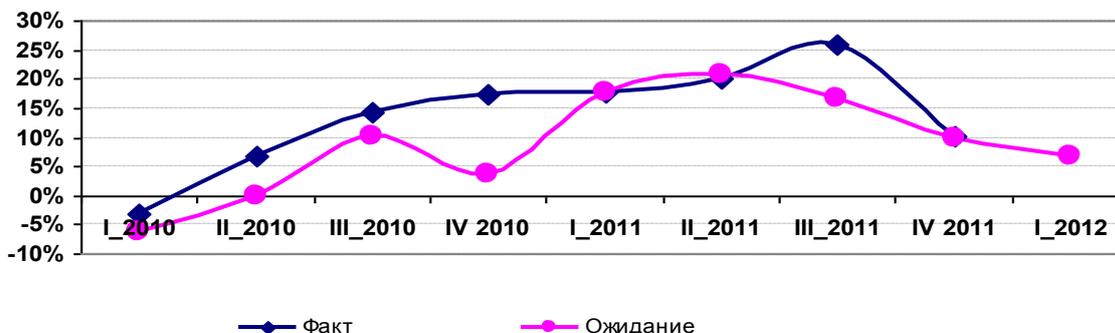


Рисунок 7 – Изменение кредитной политики по ипотеке

В среднесрочной перспективе банки будут вести осторожную политику в ипотечном кредитовании. Так как статистика по просроченной задолженности по кредитам, выданным на строительство и приобретения жилья казахстанцам весьма пессимистична. По итогам 2011 года общий объем просрочки в этом сегменте кредитования достиг 70,9 млрд тенге. Последние годы просроченная задолженность растет по крутой траектории. Лишь 2010 году наблюдался спад на 19% по сравнению с 2009 годом. Однако на рисунке 8 видно, что уже по итогам 2011 года этот показатель увеличился по сравнению с 2010 годом на 27% [8].



Рисунок 8 – Изменение динамики просроченной задолженности по ипотечным кредитам

### Полученные результаты (выводы)

Таким образом, можно сделать вывод, что в стране ипотечное кредитование постепенно набирает обороты, доказательством этому служит положительная динамика увеличения объемов ипотечного кредитования населения и все еще неудовлетворенная потребность населения в жилье. В послании Президента РК народу Казахстана в январе 2012 года «Социально-экономическая модернизация – главный вектор развития Казахстана» было сказано, что новый этап Казахстанского пути – это новые задачи укрепления экономики, повышения благосостояния народа. Казахстану жизненно важно найти оптимальный баланс между экономическими успехами и обеспечением общественных благ. В современном мире это коренной вопрос социально-экономической модернизации. Это главный вектор развития Казахстана в ближайшем десятилетии. Нам необходимо реализовать комплекс задач по десяти направлениям. В котором первое, Занятость казахстанцев. А второе доступное жилье. В рамках реализации этого послания будет начата новая программа по жилищному строительству. Так Президент еще раз обозначил проблему доступного жилья для населения. И пока этот спрос не будет удовлетворен, ипотека для народа, как способ приобрести собственное жилье, не потеряет своей актуальности.

### Bibliography

1. Kosareva N.B. Osnovy ipotechnogo kreditovania.- М., 2006.
2. Dovidenko I.V. Ipoteka: upravlenie, organizasia, oценка: uchebnoe posobie.- М., 2005.
3. Grazhdanski Kodeks Respubliki Kazakhstan ot 27 dekabria 1994 goda.
4. Razumova I.A. Ipotechnoe kreditovanie.- SPb., 2005.
5. Zakon RK “Ob ipotekene dvizhimogo imushestva” ot 23 dekabria 1995 goda.
6. www.dp-adilet.kz - Bulekbaev S.B. “Ipotechnoe kreditovanie v Respublike Kazakhstan: problemy, protivorechia i politicheskie riski”
7. www.realtor.ru – oficialnyi sait kompanii «Penny Lane Realty» analiticheskiozborza26.05.2011 “Osobennosti nacionalnoi ipoteki”
8. www.nationalbank.kz – Statisticheski bulleten Nacionalnogo banka RK za 2006-2011 gg.
9. www.kurstenge.kz – “Stoimostzhilia v RK”
10. www.kn.kz –Diar S.K. “O dostupnosti zhilia v gorode Almaty”.11.04.2012.

## MORTGAGE LENDING IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN: ANALYSIS OF THE CURRENT SITUATION

Aryn Assel Arynkyzy

### **Abstract**

Purpose - to consider concept of mortgage lending and to analyse its development in the Republic of Kazakhstan.

Theoretical and methodological base of investigation. Scientific works of Kazakhstan, Russian and foreign scientists in the sphere of theory and practice of a mortgage lending, legislative and statutory-lawful acts of the Republic of Kazakhstan have been the base of research. The data of Statistics Agency of Republic of Kazakhstan, information submitted by National Bank of the Republic of Kazakhstan and banks of the second level, periodical information and other economic information have become the information base of investigation.

A mortgage loan is a loan secured by real property through the use of a mortgage note which evidences the existence of the loan and the encumbrance of that realty through the granting of a mortgage which secures the loan. However, the word mortgage alone, in everyday usage, is most often used to mean mortgage loan.

Mortgage lending is the primary mechanism used in many countries to finance private ownership of residential and commercial property (see commercial mortgages).

In article the role of mortgage lending was considered and the current situation in the market of mortgage lending, the main problems and prospects of its development is analysed.

Keywords - a mortgage, lending, habitation, bank.