

Мадина Кабжалялова  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР HALYK FINANCE

**Ипотечное кредитование –  
государство практически  
вытеснило рынок**

## Ипотечное кредитование – государство практически вытеснило рынок



Как сообщает НБК, на конец сентября 2023 года в рамках реализации жилищной программы «7-20-25» выдано 70 137 займов на общую сумму 948,4 млрд тенге. Ставка вознаграждения по ипотеке в рамках этой программы составляет 7%, в то время как рыночная ставка достигает около 19%. Кроме подобных льготных программ государственное субсидирование ставок практически полностью вытеснило рыночные механизмы в ипотечном кредитовании и через предоставление жилищных займов Отбасы банком.



**Национальный Банк Казахстана**

В рамках программы «7-20-25» выдано 70 137 займов

## Ипотечное кредитование – государство практически вытеснило рынок

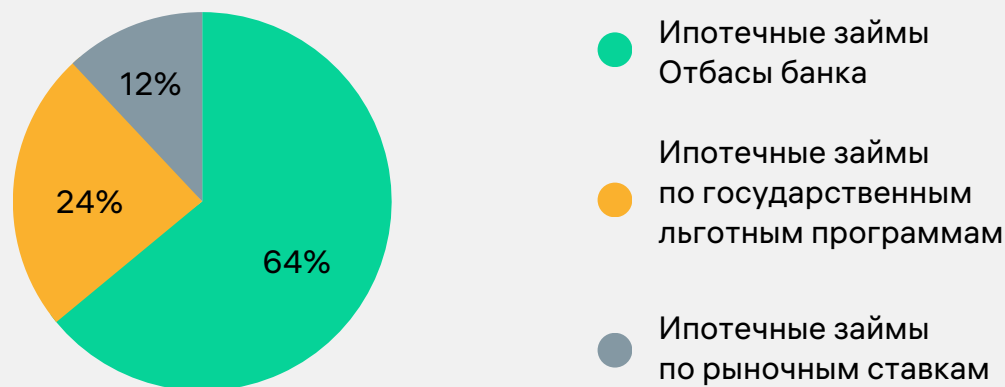
В структуре розничного кредитования, в отличие от рынка потребительских займов, ипотечное кредитование – сектор, который широко субсидируется государством через финансовые институты развития (ФИР). В последние годы это вмешательство осуществляется через:

(1) жилищные займы Отбасы банка, входящего в структуру Байтерека. На конец августа 2023 года доля займов Отбасы банка в совокупных ипотечных займах составила чуть более 60% или более 3 трлн тенге.

(2) жилищные программы с субсидированием процентной ставки, осуществляемые через БВУ, как, например, «7-20-25». Займы на конец 2022 года по этой программе в БВУ составляли более 1 трлн тенге.

По итогам 2022 года доля жилищных займов, тем или иным образом просубсидированных государством, по нашим оценкам, составила 88%<sup>[1]</sup>, 64% из которых пришлись на Отбасы банк.

Рисунок 1. Ипотечные займы на конец 2022 года по источникам кредитования



Источник: Источник: НБК, финансовые отчетности банков

[1] Оценка в 88% является консервативной, поскольку не включает займы по программе «7-20-25», выданные Банком Фридом Финанс, который также участвует в программе. Таким образом, итоговое значение жилищных займов, тем или иным образом субсидируемых государством, еще выше.

## Ипотечное кредитование – государство практически вытеснило рынок

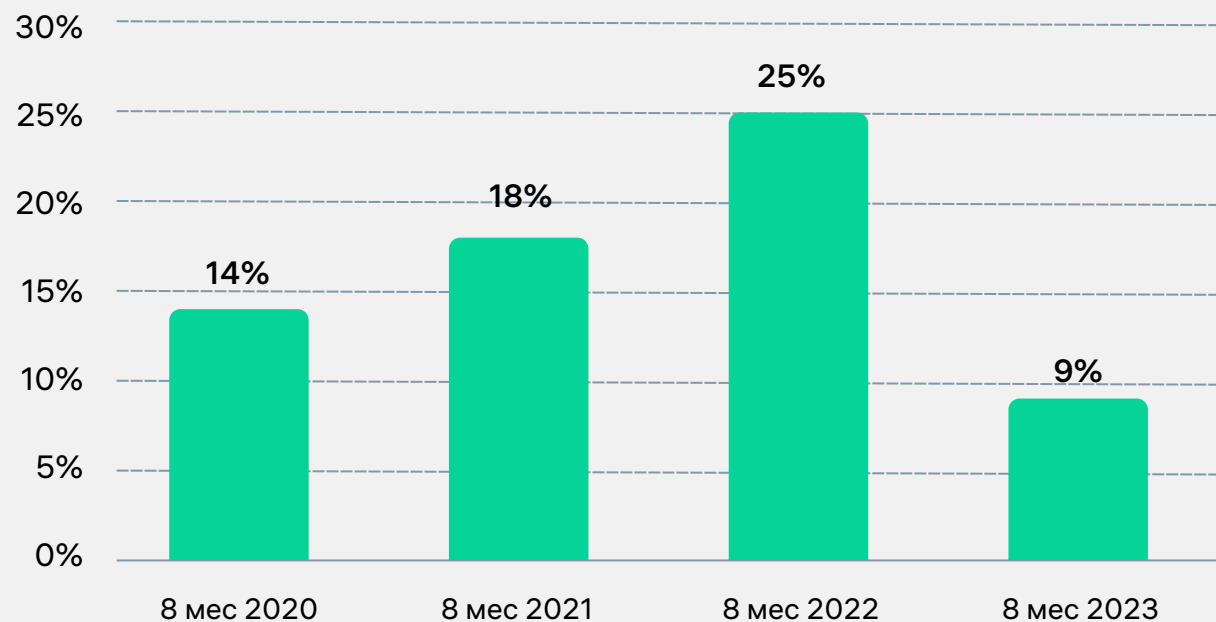
В то время как ставки Отбасы банка варьируются от 3.5% до 10%, а жилищная программа «7-20-25» предлагает ипотеку под 7% годовых, ставки банков по их обычным программам жилищных займов начинаются в среднем от 18-19%. Такое вмешательство в ценообразование на рынке ипотеки, несмотря на кажущуюся доступность недвижимости для населения, создает целый ряд проблем, негативно влияя на рыночную конкуренцию и препятствуя надлежащему развитию финансовой системы.



Во-первых, такая структура займов делает жилищный рынок уязвимым для спекулятивных тенденций, поскольку новые программы повышают волатильность ценообразования на рынке. Анонс очередной жилищной программы повышает цены на рынке недвижимости, а завершение – приводит к стагнации. Например, темпы роста ипотечного кредитования, наблюдавшиеся в аналогичные периоды прошлых годов, а особенно в 2021 и 2022 (Рисунок 2), замедлились с начала 2023 года. Основными причинами послужили высокие показатели 2021 года, когда у населения появилась возможность изъятия части своих обязательных пенсионных накоплений для приобретения жилья и других целей при низком пороге достаточности. Во-вторых, ресурсы государственной помощи ограничены, и не все могут претендовать на ипотеку с низкими ставками. Например, с начала текущего года были введены лимиты по программе «7-20-25» в размере 100 млрд тенге в год, что составляет всего 2% от суммы ипотечных займов на конец 2022 года. В-третьих, разительный контраст между льготными и рыночными ипотечными ставками распространяет ложное представление среди населения о несправедливости существующих рыночных ставок кредитования и подходах банков.

# Ипотечное кредитование – государство практически вытеснило рынок

Рисунок 2. Темпы роста ипотечного кредитования за январь-август 2020-2023 гг.



Источник: НБК

## Ипотечное кредитование – государство практически вытеснило рынок



Мы считаем, что необходимо прекратить выдачу ипотечных займов по льготным ставкам, которые ниже рыночных, предлагаемых банками. При этом речь не идет о прекращении помощи государством населению в покупке жилья – эта помощь не должна искажать цены (ставки) на рынке ипотеки. Субсидии должны предоставляться непосредственно заемщикам, а не банку или ФИР. Чтобы не нарушались конкуренция и рыночное ценообразование в финансовой системе, банки и институты развития должны занимать деньги и выдавать ипотечные кредиты исключительно на рыночных условиях. Кроме того, ФИР не должны располагать преимуществами, наделенными государством, которых нет у банков второго уровня и которые снижают привлекательность банковского кредитования. В этом случае заемщики будут искать кредиты в банках и в государственных институтах развития только по рыночным ставкам. Тогда банки могут очень быстро перехватить инициативу у институтов развития и будут конкурировать между собой за предоставление лучших условий для заемщиков, расширяя свой кредитный портфель.

# Контактная информация

Асан Курманбеков [a.kurmanbekov@halykfinance.kz](mailto:a.kurmanbekov@halykfinance.kz)

Bloomberg  
HLFN

Factset  
Halyk Finance

Мадина Кабжалылова [m.kabzhalyalova@halykfinance.kz](mailto:m.kabzhalyalova@halykfinance.kz)

Refinitiv  
Halyk Finance

Capital IQ  
Halyk Finance

Санжар Калдаров [s.kaldarov@halykfinance.kz](mailto:s.kaldarov@halykfinance.kz)



[www.halykfinance.kz](http://www.halykfinance.kz)



Аналитический центр:  
+7 (727) 339 43 86



пр. Абая, 109 «В», 5 этаж  
A05A1B9, Алматы, Республика Казахстан

© 2023 АО «Halyk Finance» (далее - HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана».

Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. При этом, отмечаем, что прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в Американские депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют, а инвестирование в казахстанские ценные бумаги и иные финансовые инструменты имеет значительный риск. В указанной связи, инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

© 2023 г., все права защищены.