



Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

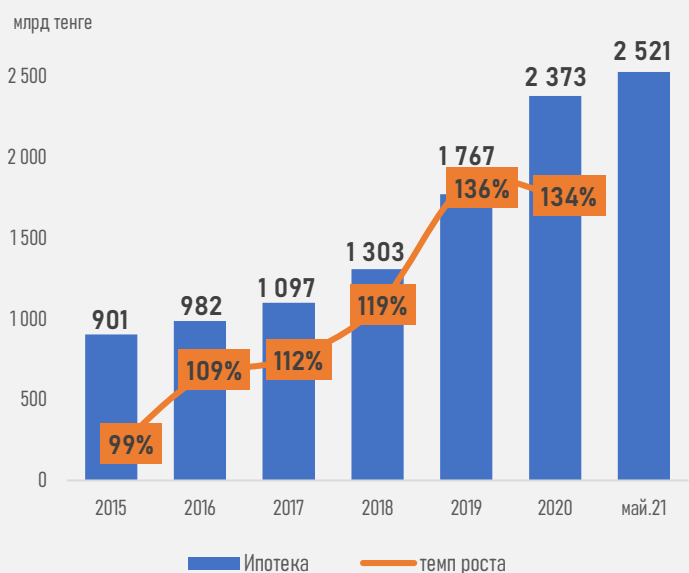
июль 2021

Ключевые тенденции периода

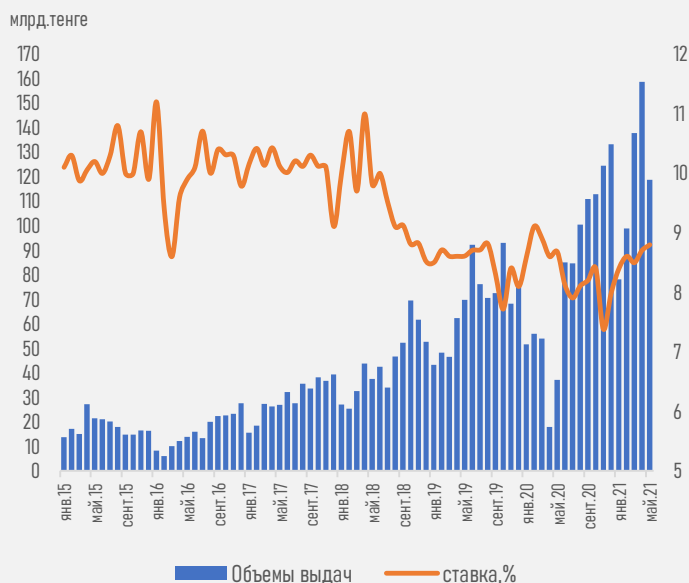
- Несмотря на растущие объемы выдач ипотеки в январе–мае текущего года (₸592 млрд против ₸216,3 млрд за 5М2020 г. и ₸270 млрд за 5М2019 г.), темпы роста ипотечного портфеля снижаются за счет существенного объема погашений (₸483 млрд), осуществляемых в рамках досрочного изъятия пенсионных накоплений.
- Учитывая, что рынок ипотеки рос в условиях пандемии в прошлом году, замедление темпов выдач ипотечных кредитов наблюдалось лишь в период локдауна (с марта по май), однако с июня темпы восстановились до докарantinного уровня.
- В динамике последних 5–6 лет общий ипотечный портфель банков вырос в 2,8 раза, с ₸900 млрд до ₸2,5 трлн — на фоне растущего спроса со стороны населения, стимулируемого льготными ипотечными госпрограммами «7-20-25» и «Баспана Хит», доступными программами кредитования Отбасы банка, а также социальными программами кредитования для различных групп населения.
- Ключевыми игроками рынка ипотечного кредитования, помимо Отбасы банка (доля рынка 56%), являются Сбербанк (16%), БЦК (13%) и Халык банк (9%), при этом БЦК достиг наилучших результатов по реализации программы «7-20-25», тогда как по «Баспана хит» отмечена лидирующая позиция Сбербанка.
- На фоне реализации госпрограмм ставка по ипотечным кредитам снизилась с 9,6% в январе 2015 года до 8,3% в мае 2021 года.
- Спрос на ипотеку в регионах страны, помимо государственного стимулирования, обусловлен ростом численности населения (города Нур-Султан и Алматы, а также Мангистауская область) и увеличением инвестиций в жилищное строительство (Алматинская, Мангистауская, Актюбинская и Туркестанская области, а также города Нур-Султан, Алматы и Шымкент).

Динамика роста ипотечного рынка

Ипотечный портфель БВУ, включая Отбасы Банк

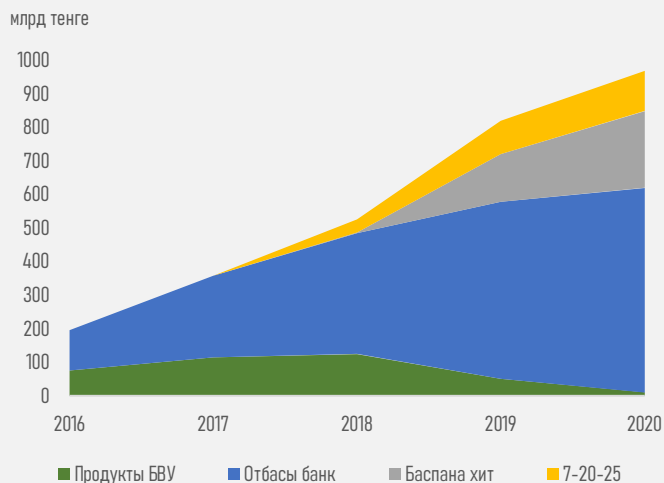


Объемы выдач и ставки

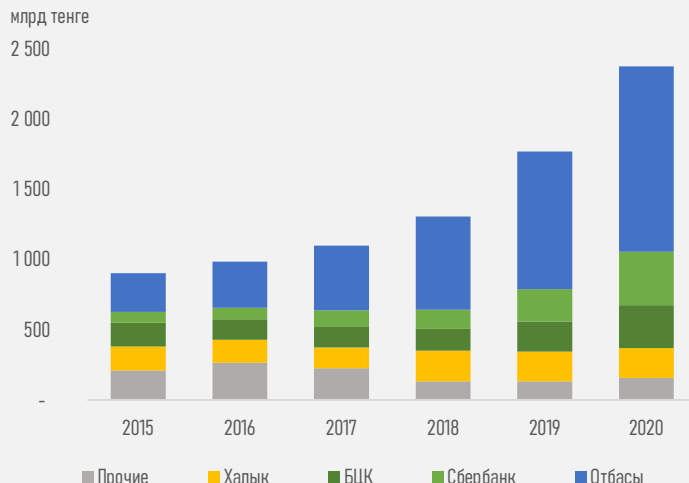


Структура выдач и крупные участники

Структура выдач ипотечных займов

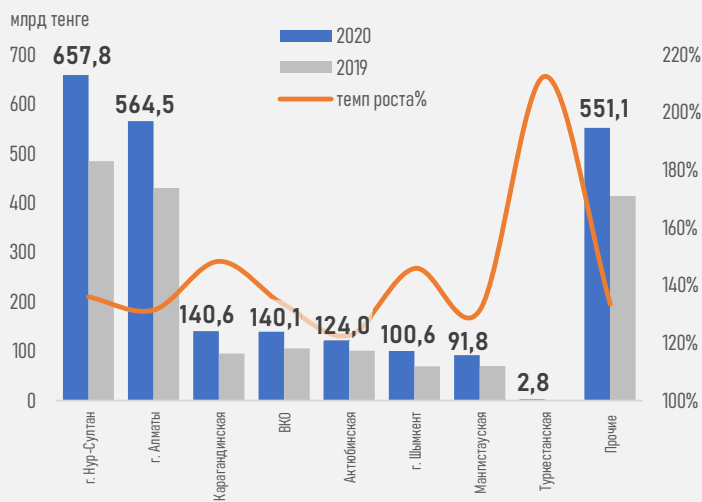


Динамика роста портфелей крупных участников рынка

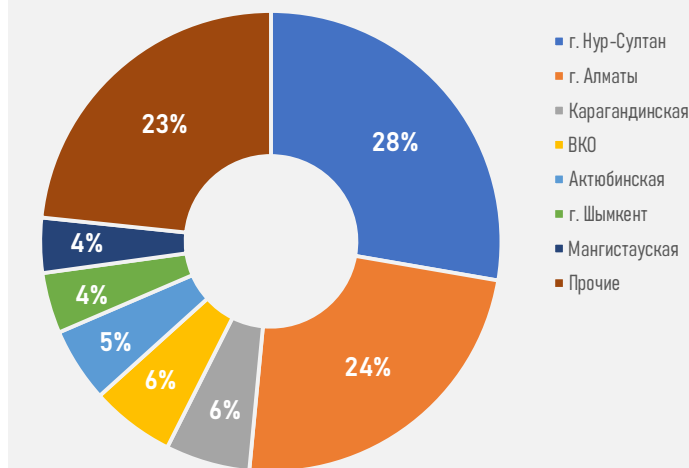


Ипотечные займы в разрезе регионов

Темпы роста ипотечного портфеля в регионах

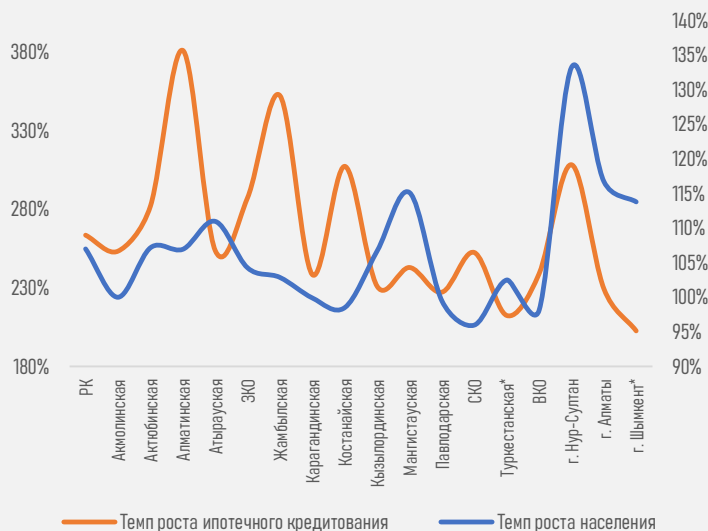


Доля регионов в ипотечном портфеле

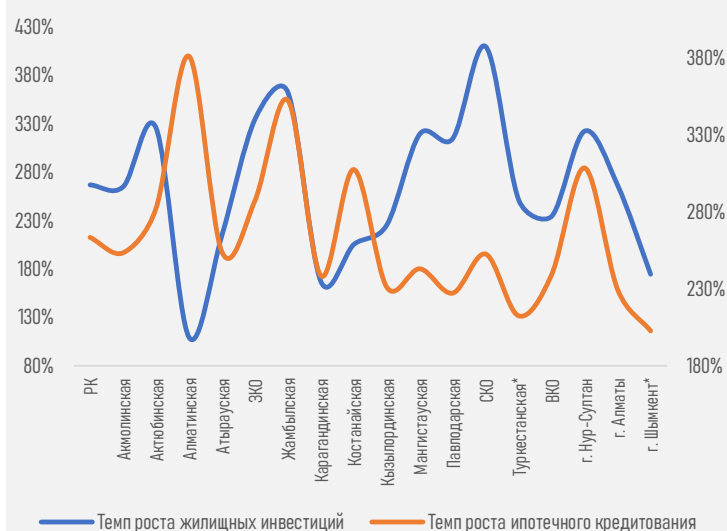


Факторы, влияющие на рост ипотечного кредитования за последние 5 лет

Темпы роста ипотеки и населения

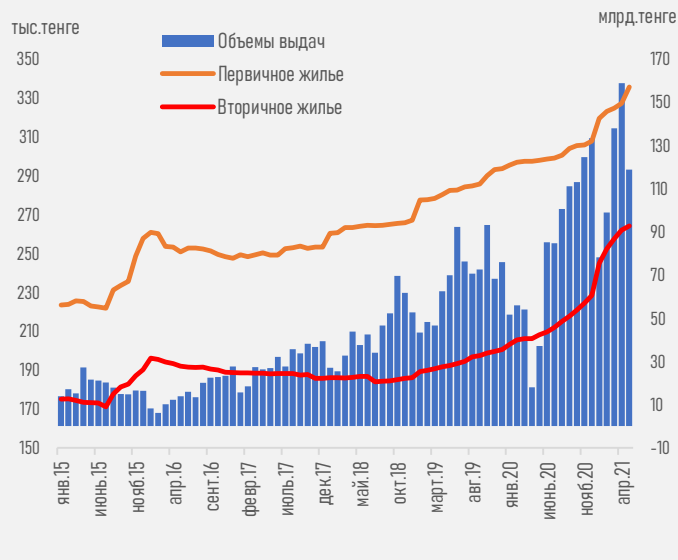


Темпы роста ипотеки и инвестиций в жил. строительство

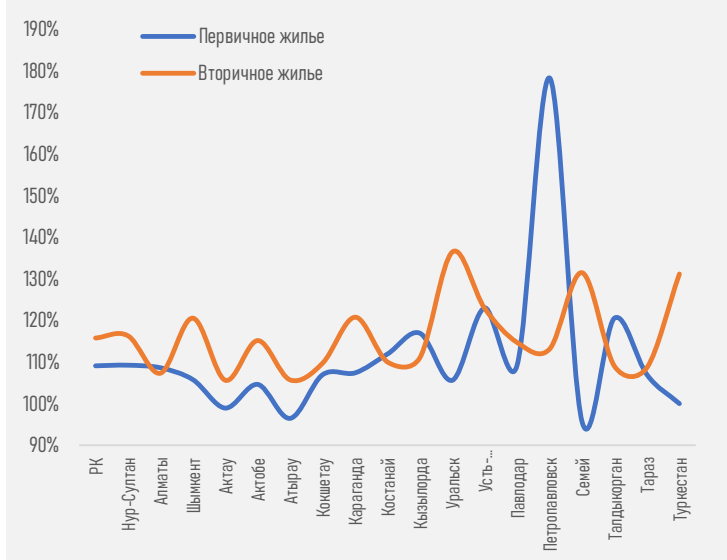


Влияние ипотеки на стоимость жилья

Объемы выдач ипотеки и цены на недвижимость

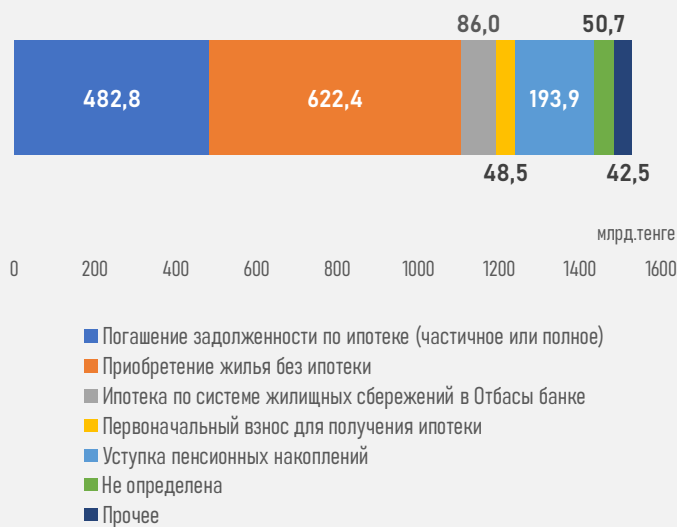


Динамика роста цен в текущем году в регионах



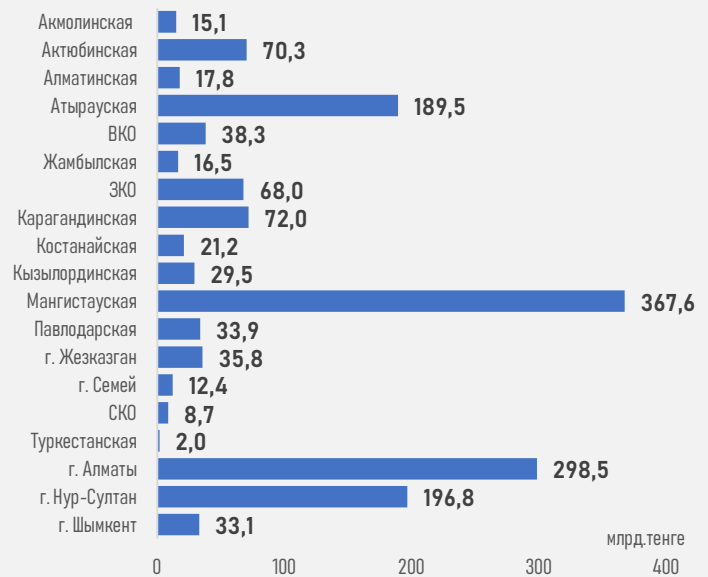
Целевое использование пенсионных накоплений для улучшения жилищных условий

Структура использования пенсионных накоплений



Источник: сайт ЕНПФ

Использование пенсионных накоплений в регионах



© Ассоциация финансистов Казахстана, 2021

Резюме

Регионы страны имеют неравномерное распределение в портфеле ипотеки, демонстрируя высокую концентрацию в крупных городах — Нур-Султан и Алматы — 52% рынка. Четверть рынка ипотеки приходится на Мангистаускую, Актюбинскую, Восточно-Казахстанскую и Карагандинскую области и город Шымкент; в портфеле на долю областей приходится от 4% до 6%. Темпы роста ипотечного кредитования в данных регионах и городах достигали от 23% до 48% в 2020 году.

Высокий спрос со стороны населения, обусловленный действием госпрограмм по приобретению жилья, и расширение кредитования со стороны Отбасы банка существенно оживили рынок жилья. Стоимость недвижимости, несмотря на пандемию и снижение деловой активности в стране, выросла в 2020 году на первичном рынке на 5%, на вторичном рынке — на 14%. В текущем году рост цен на жилую недвижимость продолжается на фоне изъятий пенсионных средств. По данным ЕНПФ на конец июня 2021 года, на покупку недвижимости и погашение ипотечных займов переведено свыше 1,5 трлн тенге. Средняя сумма единовременных выплат составила 4,6 млн тенге, при этом наибольшее количество выплат отмечено на западе Казахстана — в Мангистауской и Атырауской областях, а также городах Алматы и Нур-Султан.

Данные меры, безусловно, повлияли на рост цен: с января по май цены на первичное жилье выросли на 9%, на вторичное жилье — на 16%. Более высокий рост цен на вторичном рынке жилья обусловлен ценовой разницей между первичным и вторичным жильем, которая составляет на текущий момент 25–27% в пользу первичного жилья (в 2019 году ценовая разница между жильем составляла 46%). Следует также напомнить о влиянии инфляционных процессов в стране, в особенности на первичном рынке жилья, в результате чего ценовая политика строительных компаний меняется с ростом цен на стройматериалы и услуги компаний.

По мере снижения эффекта от притока пенсионных средств рост активности и темпы прироста цен на рынке замедлятся естественным образом и постепенно выровняются под влиянием рыночных факторов — соотношения спроса и предложения. Однако, учитывая фактор внешнего инфляционного давления, обусловленного ростом мировых продовольственных цен и высокую долю импорта стройматериалов, вероятность снижения стоимости первичного жилья видится маловероятной.

Завершение льготных программ кредитования «7-20-25» и «Баспана Хит», по данным регулятора, не отразится на доступности ипотечного кредитования. С июня текущего года большинство банков прекратили прием заявок по программе «Баспана Хит» на фоне исчерпания лимита по программе. Напомним, лимит программы в 600 млрд тенге будет освоен до конца 2021 года. С учётом спроса и роста темпов ипотечного кредитования, программа «7-20-25» будет завершена до конца 2022 года, после освоения выделенного лимита в 1 трлн тенге.

Постепенный выход государства из программ кредитования уступит место рыночным принципам; помимо этого, государственная жилищная политика по обеспечению населения жильем будет также реализовываться Отбасы банком.

Высокие темпы кредитования, наблюдаемые на рынке жилья в течение последних двух лет, могут создавать дополнительные риски в будущем. В связи с этим, постепенное сворачивание государственных программ должно сбалансировать ситуацию. Рынок ипотеки продолжит расти естественными для него темпами роста, где фактором роста рынка останется имеющийся спрос со стороны населения.