



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCE
OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN



Л. Н. ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ
ЕУРАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ
ЕВРАЗИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМ. Л. Н. ГУМИЛЕВА
GUMILYOV EURASIAN
NATIONAL UNIVERSITY



Студенттер мен жас ғалымдардың
«Ғылым және білім - 2015»
атты X Халықаралық ғылыми конференциясының
БАЯНДАМАЛАР ЖИНАҒЫ

СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ
X Международной научной конференции
студентов и молодых ученых
«Наука и образование - 2015»

PROCEEDINGS
of the X International Scientific Conference
for students and young scholars
«Science and education - 2015»

УДК 001:37.0
ББК72+74.04
Ғ 96

Ғ96

«Ғылым және білім – 2015» атты студенттер мен жас ғалымдардың X Халық. ғыл. конф. = X Межд. науч. конф. студентов и молодых ученых «Наука и образование - 2015» = The X International Scientific Conference for students and young scholars «Science and education - 2015». – Астана: <http://www.eni.kz/ru/nauka/nauka-i-obrazovanie-2015/>, 2015. – 7419 стр. қазақша, орысша, ағылшынша.

ISBN 978-9965-31-695-1

Жинаққа студенттердің, магистранттардың, докторанттардың және жас ғалымдардың жаратылыстану-техникалық және гуманитарлық ғылымдардың өзекті мәселелері бойынша баяндамалары енгізілген.

The proceedings are the papers of students, undergraduates, doctoral students and young researchers on topical issues of natural and technical sciences and humanities.

В сборник вошли доклады студентов, магистрантов, докторантов и молодых ученых по актуальным вопросам естественно-технических и гуманитарных наук.

УДК 001:37.0
ББК 72+74.04

ISBN 978-9965-31-695-1

©Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия
ұлттық университеті, 2015

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**Ешкеева Айым Нуртазаевна***nurtazovna@gmail.com*

Студентка 3 курса специальности «Экономика» Экономического факультета,

ЕНУ им.Л.Н. Гумилева

Научный руководитель – Т.А. Азатбек

Ипотечное кредитование занимает уникальное положение в национальной экономике. Как и любой другой вид банковских операций, ипотечное кредитование подвержено рискам. В настоящее время, ввиду определенных причин, ипотечное кредитование в Казахстане претерпевает кризис,

В настоящее время одним из способов приобретения жилья в Казахстане, в частности в Астане, является ипотечное кредитование. Кредитование населения через долгосрочные ипотечные кредиты производится уже на протяжении 10 лет. Его суть состоит в том, что при получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в залог (ипотеку) банку как гарантия возврата кредита.

В зависимости от наличия накоплений, существует два вида ипотеки: ипотека без первоначального взноса, и, соответственно, ипотека с первоначальным взносом. На жилищном рынке для клиентов без капитала есть альтернатива: либо жить в арендованной квартире, либо долгосрочно расплачиваться с банком за собственное жилье. Заемщик берет ипотечный кредит, покупает квартиру и ежемесячно оплачивает банковский долг, сумма которого эквивалентна арендованному жилью. Стартовые условия для заемщика: помимо ипотечной квартиры он должен представить дополнительный ликвидный залог - это недвижимость, либо банковский вклад [3]. Также у заемщика должны быть стабильные доходы, превышающие среднемесячную казахстанскую заработную плату.

Анализ ипотечного рынка показывает, что ипотеку без первоначального взноса предлагают 12 банков (таблица 1).

Таблица 1 - Банки Казахстана на рынке ипотечных кредитов, 2014 г.

Банк	Продукт	Максимальная сумма кредита	Максимальный срок кредита	Годовая эффективная ставка по кредитам, %				
				3 года	10 лет	20 лет	30 лет	Средняя
Народный Банк	На недвижимость и земельные участки	90%	360	14,30	14,10	14,60	14,6	14,33
	Приобретение строящейся недвижимости	80%	360	13,40	14,00	14,6	14,6	14,00
	Строительство и ремонт	80%	240	13,40	14,00	14,60		14,00
Сбербанк	Жилищный кредит	70%	360	15,36	15,36	15,36	15,36	16,20
Банк ЦентрКредит	Совместно с КИК	85%	240	Ставка зависит от инфляции				
Альянс Банк	С фиксированной	85%	240	15,08	15,08	16,18		15,49

	ставкой (50 млн тг)							
PNB	Ипотека на льготных условиях	85%	300	15,70	15,70	15,70		15,70
АТФБанк	Ипотека	80%	240	15,08	16,00	16,00		15,67
Нурбанк	«Нур Жаусын»	80%	240	14,61	14,61	14,61		14,61
AsiaCredit Bank	Ипотека	80%	240	12,70	12,70	12,70		12,70
Банк ВТБ	Ипотечное кредитование	80%	240	14,50	14,50	14,50		14,50
Евразийский Банк	Ипотека	75%	240	21,40	21,40	21,40		21,40
Банк Kassa Nova	Ипотека	75%	180	14,40	14,40			14,40
Цеснабанк	Совместно с КИК	70%	240	Ставка плавающая, зависит от инфляции				

Прим.: составлено автором на основе данных корпоративных сайтов Банков второго уровня РК.

Сумма займа определяется от стоимости приобретаемой недвижимости. Самая популярная верхняя планка по размеру ипотечного займа – 80% от суммы приобретаемой недвижимости. Ее предоставляют 5 банков (Народный Банк, АТФБанк, Нурбанк, AsiaCredit Bank, Банк ВТБ). На основе данных таблицы, можно отметить, что Народный банк и Сбербанк довели максимум займа до 90% от стоимости приобретаемой недвижимости. Однако, некоторые банки вводят ограничения по сумме займа. Диапазон максимальной суммы колеблется от 25 до 250 миллионов тенге [1]. Интересно, что самую крупную ипотеку дает сравнительно небольшой индийский банк PNB – 250 миллионов тенге сроком до 25 лет и только для жителей Астаны.

В большинстве банков Астаны обязательным условием является первоначальный взнос. Однако тут существуют подводные камни — некоторые банки берут комиссию за оформление ипотеки, у некоторых очень высокие проценты или первоначальный взнос. Нижняя линия требуемого взноса начинается от 20%, в некоторых банках — от 25%.

Длина ипотечного кредита один из определяющих факторов для заемщика, не имеющего накоплений. Кредит на десятилетия снижает ежемесячную нагрузку на бюджет, но увеличивает конечную стоимость ипотеки. На казахстанском рынке самый популярный максимум по срокам – 20 лет. Самая длинная ипотека также у Народного банка и Сбербанка – 30 лет. Ежемесячная оплата основного долга по займу в 20 миллионов тенге по двадцатилетнему плану обойдется в 83,3 тысячи тенге, по тридцатилетнему – 55,6 тысяч тенге.

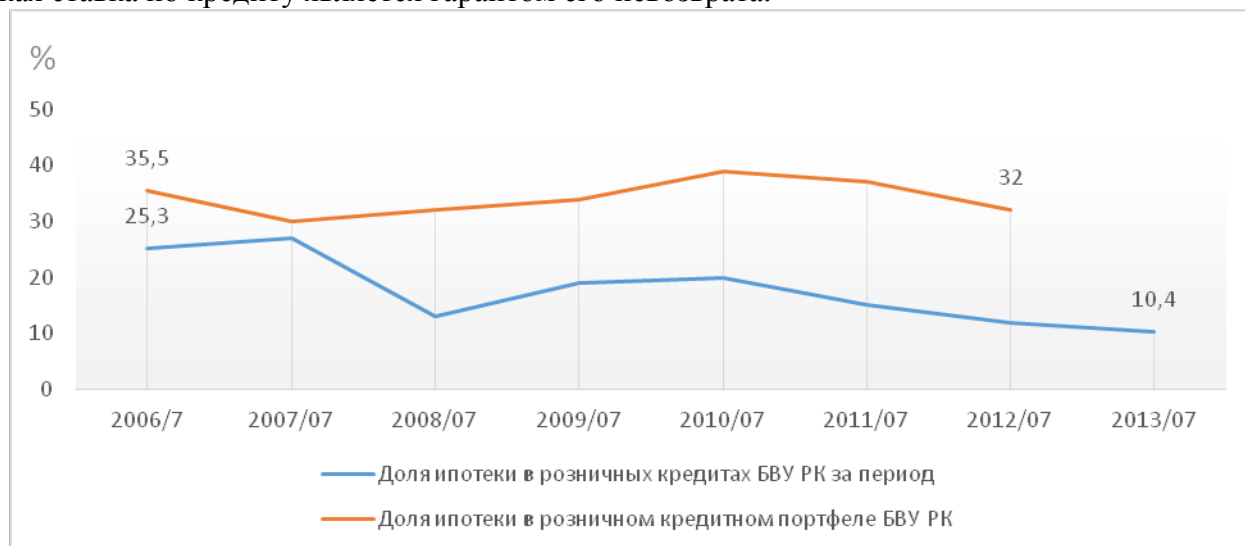
На рынок ипотечных кредитов в Казахстане сильное влияние оказал мировой финансовый кризис 2007года. Кризисная ситуация усугубляется тем, обостряются психологические барьеры со стороны заемщиков. Так, например, в ипотеке без первоначального взноса существует риск потерять квартиру, поставленную в дополнительный залог. Вывести из банковского залога жилье можно только в том случае, если сумма оплаченного долга покрывает сумму, которая указана в банковском договоре о первоначальном взносе. Кроме этого на заемщика ложатся разовые затраты на оформление кредита: 1-2% от суммы займа и страховка.

В целом же за последние семь лет доля ипотечных займов в розничном портфеле БВУ РК уменьшилась с 35 до 29% (рис.1). Это говорит о том, что условия кредитования

становятся все жестче, поэтому все сложнее получить кредит на покупку недвижимости и Банки буквально один за другим перестают выдавать ипотеку.

Основной причиной такого бедственного положения ипотечной системы является высокие процентные ставки. Если в Европе ипотечные ставки не превышают 5-6%, то в Казахстане они выше, как минимум в три раза и составляют 12-18% [4]. Поэтому брать ипотеку в Казахстане подобно экстриму.

По моему мнению, высокие ставки по ипотеке - это не вина банков. Ведь финансовым институтам самим приходится брать дорогие займы в пределах 8-10%. Сюда они конечно добавляют собственную маржу и риск невозврата кредита заемщиком, который в Казахстане в разы больше нежели на Западе. По сути, получается замкнутый круг, поскольку именно высокая ставка по кредиту является гарантом его невозврата.



Прим.: составлено автором на основе данных корпоративных сайтов Банков второго уровня РК.

Рисунок 1 – Доля ипотеки на рынке розничного кредитования РК

Отсюда вытекает следующая проблема – просроченная задолженность и невозврат. Когда ставка по кредиту составляет 15%, естественно небольшая доля населения сможет его оплачивать. На 2014 г. 85% от всех ипотечных кредитов имеют просрочку, невозврат. Беспроblemных кредитов только 15% [5]. Я считаю, для того, чтобы исправить эту ситуацию, Нацбанк Казахстана должен осуществить ряд мероприятий, которые удешевят источники фондирования. В качестве примера приведем действия зарубежных Центробанков, которые обеспечивают свои коммерческие банки дешевой ликвидностью.

В Казахстане денежная масса составляет 20 процентов к ВВП, в развитых странах - от 50-70% до 100-120%. Они просто выпускают в обращение все больше бумажных денежных знаков и металлических монет. Соответственно для банков источники фондирования удешевляются, они снижают ставку. Платежеспособность населения растет и риски уменьшаются. Однако, многие считают, что с увеличением денежной массы повлечет за собой инфляцию. Само по себе увеличение денежной массы не может вызвать инфляцию. Дело в том, что если денежная масса направляется на инвестиционные проекты, либо на проекты, связанные со строительством жилья, то фактически денежная масса в последствии обеспечивается товарной массой. Поэтому никакой инфляции здесь не будет. Если это все сделать, то наши коммерческие банки тоже могут давать по 5-6 процентов в год.

Также стоит отметить, что снижение процентных ставок далеко не панацея в решении проблемы ипотечного кредитования в Казахстане. Если сегодня гипотетически представить, что банки "урунили" процентные ставки и ипотека казахстанцам стала доступнее, то моментально начнут расти в цене квартиры. А все потому что, в стране катастрофически не хватает жилья, кроме того, в нашей стране недвижимость остается пока единственным

проверенным способом инвестирования [6].

Немаловажной проблемой является то, что уровень проблемных займов в банковском секторе Казахстана остается одним из самых высоких в мире. Займы с просроченной задолженностью свыше 90 дней на декабрь 2013 года составляли более четырех триллионов тенге, или 31,4 процента от ссудного портфеля банков второго уровня [7]. Отечественные банки, гоняясь за прибылью, не способны решить проблемы «плохих» займов. Происходит приватизация прибыли и социализация убытков. Так, на 1 января 2014 года займы с просроченной задолженностью свыше 90 дней составили 31% с приростом за год 19%. По состоянию на 1 сентября 2014 года рост ипотечных займов составил 4,8%.

Банковская система практически не справляется с грузом ответственности. Слабая работа по оценке рисков, коррупция, непрофессионализм и жадность привели всю ипотечную систему к печальному итогу. В связи с этим, в настоящее время выдвигается предложение об организации моратория на выселение проблемных заемщиков из единственного жилья. В результате изъятия банками залоговых квартир в республике уже фиксируются случаи суицида наших граждан, многие люди в результате прессинга со стороны банков, коллекторов, судебных исполнителей потеряли здоровье. Поэтому, необходимо создать госкомиссию по разрешению безвыходной ситуации, в которой оказалась часть наших граждан.

В настоящее время даже Казахстанская ипотечная компания выдает последние кредиты на жилье, не говоря уже о том, что уже в прошлом году Казкоммерцбанк закрыл свою программу ипотечного кредитования. Тем временем спрос на ипотечные кредиты в Казахстане по прежнему высокий. Ведь в стране катастрофически не хватает жилья. Строится всего 6-7 миллионов квадратных метров в год, а надо в два раза больше.

Таким образом, при таких весьма нелояльных условиях, казахстанская ипотека, очевидно, недостижимый финансовый инструмент для населения со средним уровнем платежеспособности, что подтверждает слова Председателя Нацбанка, К.Келимбетова о том, что ипотечные кредиты рассчитаны на ограниченный круг граждан, а именно 5-10% граждан Казахстана. Однако, если будет взрывной рост на недвижимость, тогда те люди, которые держат деньги, сейчас экономя, они, возможно, будут рисковать и вкладывать в недвижимость. Тогда мы, наверное, увидим оживление на рынке ипотеки и, соответственно, банки тоже это почувствуют и начнут двигаться в этом направлении.

Список использованных источников

1. <http://www.stat.gov.kz/> - Официальный сайт Комитета по статистике РК
2. Данные расчетов корпоративных сайтов БВУ РК
3. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования, Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: «Институт экономики города», 2002
4. Марченко Григорий. “Казахстан на пороге запуска ипотечного рынка” - Банковское дело в Москве”, N7(79), 2001 г.
5. Кусаинов Сагындык. "Правда и мифы ипотеки, или Особенности развития казахстанского ипотечного кредитования" 24.10.2003 г. www.gazeta.kz
6. Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года N 1290 “О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования”
7. Данные комитета по финансовому надзору Национального банка РК

УДК 658.7

РАЗВИТИЕ IT – ТЕХНОЛОГИИ В КАЗАХСТАНЕ

Жаканова Айнура Оспаналиевна