

Ж. А. Гусманова, к.э.н., доцент
ВУЗ «Карагандинский университет
Казпотребсоюза»
г. Караганда, Республика Казахстан

АНАЛИЗ ТЕКУЩИХ ПРОБЛЕМ И РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ В РАЗВИТИИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В КАЗАХСТАНЕ: ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи. Традиционная схема финансирования строительства жилья в Казахстане, как часть бывшей советской системы жилищного финансирования, представляла собой централизованное распределение бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатного распределения среди граждан, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. Эта схема показала свою несостоятельность в период обретения Казахстаном независимости и перехода к рыночной экономике.

Ипотечное кредитование – один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовывать интересы населения – в улучшении жилищных условий, банков – в эффективной работе, строительный комплекс – в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространения ипотечного кредитования населения [1, с. 156–159].

Все вышесказанное подтверждает актуальность и практическую значимость темы данной работы.

Ипотека – сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита. Ипотечкой называют и саму закладную-документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также в долг по ипотечному кредиту [2].

Все вышесказанное обуславливает объективную необходимость развития ипотеки (залога недвижимости) в Казахстане.

Общий объем ссудного портфеля ипотечных организаций за три последних года увеличился в 2,4 раза или 236,6 млрд тенге. В структуре ссудного портфеля ипотечных организаций долгосрочные займы, предоставленные клиентам увеличились в

4,6 раза или 188,5 млрд тенге; операции «Обратное РЕПО» с ценными бумагами – 6,5 раза или 22,7 млрд тенге; финансовый лизинг клиентам – на 21,1 % или 24,9 млрд тенге. Однако следует отметить, что и просроченная задолженность клиентов по займам увеличилась в 5,5 раза или 0,9 млрд тенге [3]. При этом доля долгосрочных займов, предоставленных клиентам увеличилась на 28,5 процентных пункта с 30 % до 58,8 % за три года за счет снижения доли финансового лизинга клиентам – на 34,6 процентных пункта. Доля просроченной задолженности незначительно увеличилась – на 0,2 процентных пункта [4].

Основными причинами столь бурного роста является реализация государственных программ по развитию жилищного и ипотечного кредитования в Казахстане:

1. Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нурлы жер» на 2020–2025 гг.

2. Государственная инфраструктурного развития «Нурлы Жол» на 2020–2025 гг.

3. Государственная программа индустриально – инновационного развития Республики Казахстан на 2020–2025 гг.

4. Государственная программа поддержки и развития бизнеса «Дорожная карта бизнеса-2025».

Далее рассмотрим текущее состояние ипотечного кредитования коммерческими банками Республики Казахстан.

По состоянию на 1 января 2020 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 27 банками второго уровня.

В табл. 1 представлено динамика ипотечных займов БВУ РК за три года.

Из данных табл. 1 следует, что займы БВУ увеличились за три года на 1 151,5 млрд тг или на 8,5 %. Займы физическим лицам увеличились на 2 070,4 млрд тенге или 48,6 %, при этом увеличилась также доля указанных займов в ссудном портфеле на 11,6 процентных пункта. Что касается займов физическим лицам на покупку и строительство жилья, то они увеличились за три года на 665,1 млрд. тенге или 54,7 %, а их доля в ссудном портфеле на 3,9 %. Также увеличились ипотечные жилищные займы и их доля в ссудном портфеле, выданные физическим лицам на 650,7 млрд тенге или на 57,6 %, а их доля выросла на 3,8 процентных пункта [5].

Следует также отметить, что ипотечное кредитование в РК развивается по двум основным направлениям: льготная ипотека,

доступная строго определенным группам казахстанцев (например, гражданам с низким уровнем доходов, многодетным семьям, семьям с детьми-инвалидами и т. д.), или же работающая по накопительной системе жилстройсбережений, и прочее; а также коммерческая ипотека, доступная всем гражданам РК.

Таблица 1 – Динамика ипотечных займов физическим лицам коммерческих банков за 2017–2019 гг.

Наименование показателя	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Отклонения	
				сумма	%
Займы всего, млрд тенге	13 590,5	13 762,7	14 742,0	1 151,5	8,5
Займы физическим лицам, млрд тенге	4 259,1	4 993,4	6 329,5	2 070,4	48,6
Доля займов физическим лицам в ссудном портфеле	31,3	36,3	42,9	–	11,6
Займы на покупку и строительство жилья	1 215,5	1 427,8	1 880,6	665,1	54,7
Доля займов на покупку и строительство жилья в ссудном портфеле	8,9	10,4	12,8	–	3,9
Ипотечные жилищные займы, млрд тенге	1 129,2	1 330,7	1 779,9	650,7	57,6
Доля ипотечных жилищных займов, в ссудном портфеле	8,3	9,7	12,1	–	3,8

Примечание. Составлено автором на основе показателей финансового сектора Республики Казахстан на 1 января 2020 г.

Проведя анализ можно выделить определенные проблемы:

1. Высокая стоимость жилья, что делает недоступность кредитования и рефинансирования ипотечных займов для большинства заемщиков;
2. Качество и стоимость стройматериалов, используемых при жилищном строительстве; трудоемкость получения разрешительных документов при строительстве жилья;
3. Общее старение жилищного фонда;

4. Недостаточный уровень доходов населения для рефинансирования в Жилстройсбербанке, увеличение уровня безработицы и сокращение рабочих мест.

Для решения указанных проблем, на наш взгляд, может являться следующее: сокращение сроков получения разрешительной документации на строительство, усиление ответственности подрядчика и заказчика за качество строительства; увеличение строительства недорогого жилья; увеличение количества строительства арендного жилья.

Список использованных источников

1. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербург, 2002.
2. Лаврушин О. И., Мамонова И. Д., Валенцева Н. И. Банковское дело : учебник / под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. О. И. Лаврушина. – 8-е изд., стер. – Москва : КНОРУС, 2009.
3. Масленчиков Ю. С. Технология и организация работы банка: теория и практика. – Москва : Дека, 1998.
4. Официальный сайт Ипотечной организации «Баспана». URL: baspana72025.kz.
5. Официальный сайт Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка. URL: <http://www.finreg.kz/>

*А. М. Денисюк, здобувачка вищої освіти
Науковий керівник: А. В. Нечипоренко, к. е. н.
Університет державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

БАНКІВСЬКА СИСТЕМА УКРАЇНИ ТА ЇЇ ВПЛИВ НА НАЦІОНАЛЬНУ ЕКОНОМІКУ

Кожна країна намагається досягнути й пришвидшити темпи економічного зростання. Прискорення економічного певною мірою залежить й від ефективного функціонування банківської системи, що складається із сукупності комерційних банків і центрального банку.

В свою чергу, рівень розвитку банківського сектору економіки залежить від рівня економічних відносин у країні. Банківський сектор є одним з об'єктивних наслідків розвитку продуктивних сил суспільства та вдосконалення виробничих відносин в цьому суспільстві. Для банківського сектору характерно те, що він не тільки залежить від стану та напрямів розвитку економіки, але