

К. Н. БЕКЕТОВА

(Кызылординский государственный университет им. Коркыт Ата, Кызылорда, Казахстан)

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Аннотация. В статье предложена разработанная автором модель ипотечного финансирования жилищного строительства. Отмечены преимущества ипотечного кредитования. Поэтому создание эффективной системы долгосрочного жилищного кредитования позволит увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения. Автором выявлены ряд проблем, сдерживающих развитие ипотеки. Ипотека при наличии определенных экономических условий может стать эффективным инструментом стимулирования банковских инвестиций. И, наконец, ипотечное кредитование является механизмом, призванным решать одно из важнейших противоречий сферы недвижимости – между стоимостью объектов недвижимого имущества и уровнем текущих доходов покупателей недвижимости.

Ключевые слова: жилищная проблема, ипотечный кредит, банковские инвестиции, жилищное финансирование, жилищное строительство, недвижимость, жилье, инвестирование, строительный сектор, жилищная сфера.

Тірек сөздер: тұрғын үй мәселесі, ипотекалық несие, банктік инвестициялар, тұрғын үйді қаржыландыру, тұрғын үй құрылышы, жылжымайтын мүлік, тұрғын үй, инвестициялау, құрылыш секторы, тұрғын үй саласы.

Keyword: housing problem, mortgage loan, bank investments, housing financing, housing, real estate, accommodation, investing, building sector, housing sphere.

В большинстве стран мира преобладающим способом решения жилищной проблемы стало приобретение жилья гражданами с привлечением средств ипотечного жилищного кредита. Ипотечное кредитование является эффективным способом привлечения инвестиций населения в жилищную сферу, так как 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 [1].

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что, приобретая жилье в кредит, покупатель получает возможность жить в собственной квартире уже сегодня, а расплачиваться постепенно, в течение длительного периода времени.

Ипотечное кредитование является одним из основных видов инвестирования в экономику значительных по размеру капиталов на долгосрочной основе. Создание эффективной системы долгосрочного жилищного кредитования позволит увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; активизировать рынок жилья, вовлечь в реальный экономический оборот жилую недвижимость через механизмы ипотеки; создать базу для привлечения сбережений населения и других внебюджетных финансовых ресурсов; обеспечить развитие строительного сектора, что, в конечном итоге, окажет влияние на общий экономический рост.

Наряду с этим, ипотека при наличии определенных экономических условий может стать эффективным инструментом стимулирования банковских инвестиций. Для этого необходимо вовлечение в оборот тех ресурсов, которые в наименьшей степени подвержены инфляционному ожиданию и потере ликвидности. К таким ресурсам, прежде всего можно отнести землю и объекты недвижимости. Опыт ведущих стран Запада показывает, что ипотека является наиболее предпочтительным видом обеспечения крупного кредита на длительный срок. Ипотечный кредит – одно из наиболее перспективных направлений стимулирования банковских инвестиций и развития кредитного рынка. Сферой ипотечного кредита могут быть охвачены все секторы экономики: производственный, аграрный, потребительский.

Кроме того, ипотечные кредиты способствуют обеспечению непрерывности процесса производства в строительстве. Чтобы строительная индустрия была рентабельной, необходима быстрая

и прибыльная реализация построенных объектов. Строительной организации, занимающейся возведением жилых домов, естественно, требуется, чтобы готовое жилье было быстро продано. Однако из-за сравнительно высокой стоимости жилья заплатить всю сумму могут немногие. Применение жилищного ипотечного кредита позволяет существенно расширить круг потенциальных потребителей – покупателей жилья, так как обеспечением предоставляемого ипотечного кредита может служить залог той самой недвижимости, на покупку которой он берется. Ипотечный кредит в значительной степени способствует эффективному функционированию строительной отрасли.

И, наконец, ипотечное кредитование является механизмом, призванным решать одно из важнейших противоречий сферы недвижимости – между стоимостью объектов недвижимого имущества и уровнем текущих доходов покупателей недвижимости. В таком случае приобретение жилья за счет текущих доходов невозможно. Следовательно, чем больше развита система ипотечного кредитования, тем больше масштабы рыночного оборота недвижимости. В этой связи, возникают хорошие предпосылки для расширения финансово-кредитной сферы платежеспособного спроса населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации денег посредством запуска и развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования.

Таким образом, система долгосрочного жилищного финансирования – инструмент, призванный решать потребность населения в жилье и способствовать экономическому росту страны (рисунок 1).

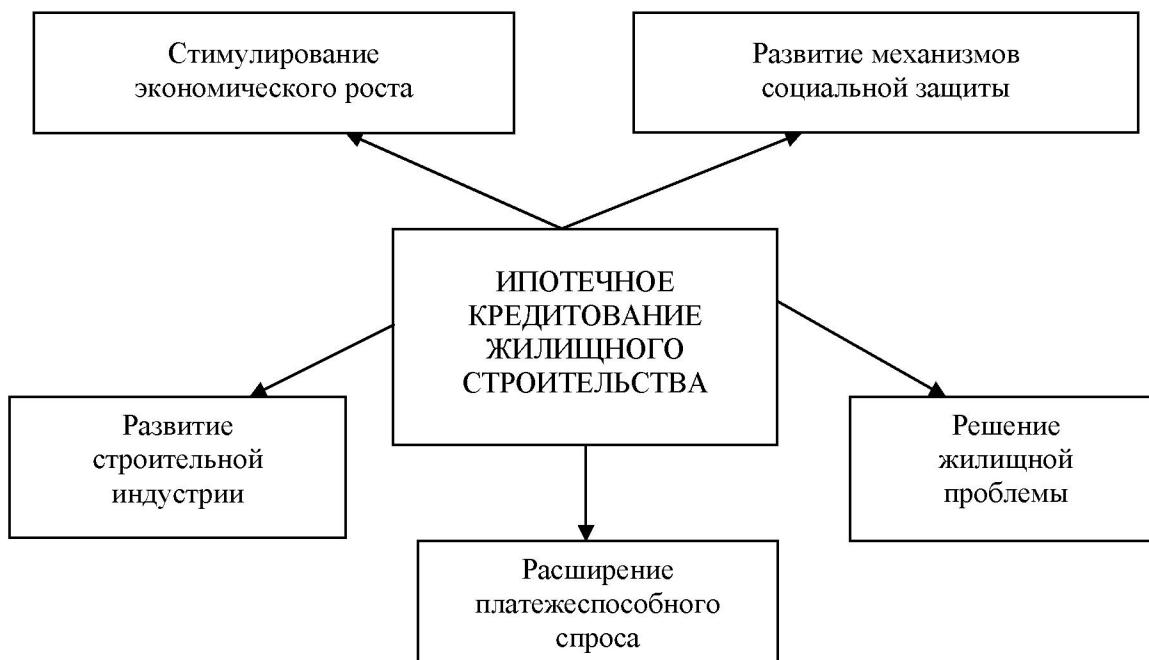


Рисунок 1 – Социально-экономические выгоды ипотечного кредитования жилищного строительства.
(Составлено автором).

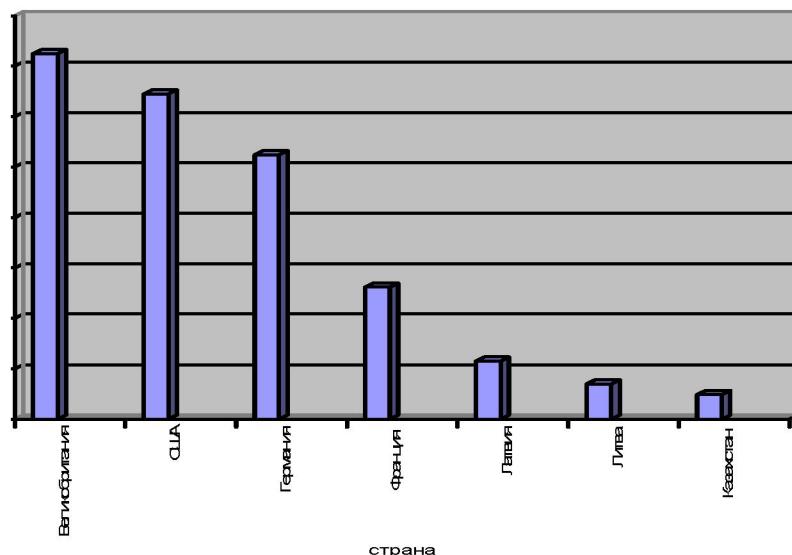
Однако, несмотря на принимаемые государством меры, жилищное ипотечное кредитование в Казахстане еще не стало тем механизмом, с помощью которого население могло бы решить жилищную проблему.

На протяжении последних 5–7 лет наблюдалась тенденция постоянного роста объемов выданных Банками второго уровня (БВУ) ипотечных кредитов. По данным Агентства финансового надзора (АФН), объем ипотечных жилищных займов физическим лицам на начало 2012 года составил 629,2 млрд. тенге, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 158,8%. При этом жилищные займы составляют 7,1% от совокупного ссудного портфеля БВУ [2].

Несмотря на динамичное развитие рынка ипотечного кредитования, в последние годы наблюдается снижение ежегодного прироста объемов займов физическим лицам на покупку жилья. К примеру, в 2007 году прирост составлял 3,9 раза, в 2008 году – 3,4 раза, в 2009 году – 2,2 раза, в 2010 году – 1,8 раза, в 2011 году – 1,6 раза.

Указанная тенденция объясняется тем, что все меньше становится доля населения, которая может позволить займы на покупку жилья под залог недвижимости. Анализируя причины (схлынувший ажиотаж на рынке ипотечного кредитования; постоянный рост цен на недвижимость, при которых население уже не в состоянии получать кредиты на стандартных условиях; высокий уровень процентных ставок), мы пришли к выводу, что показательное увеличение объемов ипотечного кредитования не подразумевает доступности кредитов для населения.

Долгосрочное кредитование в Казахстане в настоящее время обусловлено высокими финансовыми и кредитными рисками. Среди основных рисков, связанных с ипотечным кредитованием, специалисты АФН отмечают неплатежеспособность заемщиков, резкое снижение цен на жилье, изменение рыночной процентной ставки, ликвидность банков.



Примечание: Данные Казахстана по состоянию на 1 июня 2013 года.

Источник: АФН, European Mortage Federation.

Рисунок 2 – Доля ипотечных жилищных займов в ВВП, %

По мнению аналитиков международного рейтингового агентства Fitch, накопленные заимствования казахстанских БВУ в иностранной валюте обуславливают другие риски, помимо риска рефинансирования. Так, отмечается повышенный кредитный риск ввиду того, что фондирование в иностранной валюте, как правило, перекладывается на внутренних заемщиков в форме кредитов в иностранной валюте, а не хеджируется и не предоставляется виде кредитов в тенге. Наблюдается также процентный риск, что связано со стоимостью кредитов и значительной рассредоточенностью фондирования банков, которое зависит от разных рынков с определенной динамикой развития. Оба данных вида рисков могут усиливаться при существующей рыночной конъюнктуре.

Денежная система страны сильно зависит от американского доллара, для экономики характерен низкий уровень доверия между субъектами. В результате резкого увеличения оттока капитала из страны в августе 2007 года произошло ослабление тенге. Для экономики республики такая ситуация крайне критична, так как в Казахстане наблюдается опережающий рост импорта, а также увеличение выплат по внешним заимствованиям и дивидендов инвесторам. Выплаты отечественных банков зарубежным кредиторам в 2008 году оцениваются в 12 млрд. долларов США. С учетом расходов по обслуживанию долга объем выплат может вырасти еще на 3–4 млрд. долларов США.

Кроме того, развитие ипотеки невозможно в условиях инфляции, которая обесценивает денежные доходы населения и не дает возможности потенциальным участникам системы ипотечного кредитования накопить на первоначальный взнос, а реальным клиентам создает дополнительные трудности по внесению ежемесячных взносов по кредиту. Практика свидетельствует, что воздействие инфляции на процесс предоставления жилищных ипотечных кредитов в странах с переходной экономикой проявляется в следующем:

- рост процентной ставки по кредитам приводит к снижению доступности жилищных ипотечных кредитов для большей части населения;
- кредиторы сокращают сроки кредитования и отказываются от использования кредитных инструментов с фиксированными ставками в национальных валютах.

Также существуют проблемы, связанные с привлечением средств в систему ипотечного кредитования. Собственные средства банков весьма ограничены, лишь считанные единицы казахстанских банков способны выделить сколько-нибудь значимые фонды на развитие операций долгосрочного кредитования. В этой связи основной движущей силой развития казахстанской банковской системы в последнее время являлись иностранные заимствования. Рост совокупных активов финансовой системы за последние три года достигал порядка 60% в год, а у некоторых банков активы росли на 100% и даже более. Аналогичными темпами увеличивались и объемы кредитования. Сравнительно высокие рейтинги казахстанских банков, а также избыточная ликвидность, наблюдавшаяся на мировых рынках, позволили обеспечить внешнее финансирование роста объемов кредитования в среднем на 75% в год на протяжении последних трех лет.

Увеличение кредитования частного сектора с 34,6 до 50,2% способствовало снижению качества ссудного портфеля казахстанских банков второго уровня. Так, за 2012 год доля сомнительных кредитов выросла с 39,5 до 41,1%, доля безнадежных кредитов увеличилась с 2,3 до 2,7%.

За прошлый год доля сомнительных кредитов первой категории увеличилась с 45,8 до 58,7%. При этом наблюдалось снижение доли стандартных займов с 52,6 до 39,8% (рисунок 3). Доля безнадежных уменьшилась с 1,6 до 1,5%, но в абсолютных показателях их размер вырос с 94 до 131,6 млрд. тенге. В этой связи в текущем году многим БВУ придется пересматривать свои планы в сторону уменьшения темпов роста кредитования и акцентироваться на качестве кредитных портфелей.

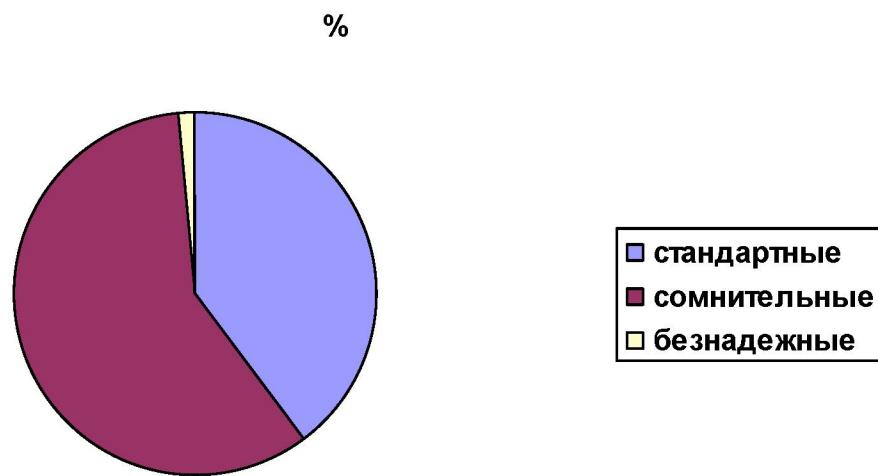


Рисунок 3 – Качество ссудного портфеля банков второго уровня, данные на 1 января 2013 г.
(Составлено по данным АФН).

По мнению главы АФН, на определенном этапе казахстанские банки увлеклись не просто привлечением внешних займов, они увлеклись погоней за доходностью от тех операций, которые производили. Условия международного рынка капитала были комфортны, а проекты, которые БВУ активно финансировали как в Казахстане, так и в СНГ, давали хороший возврат на вложенный капитал. К примеру, средняя стоимость относительно краткосрочных синдикированных займов (от 1–2 до 4 лет) составляла для ведущих банков страны LIBOR+2–3,5% годовых, т.е. в общей сложности около 6% годовых. Стоимость более длинных заемных средств, таких как евробонды, была несколько выше – в среднем на 1,5–2%. В целом банки фондировались за рубежом по ставкам, не превышавшим 6–7% годовых, в то же время минимальные ставки по ипотеке казахстанских банков составляли 12–13% годовых.

Реальные процентные ставки отличались от декларируемых на величину дополнительных выплат, которые включают в себя различные виды страхования: страхование от притязаний третьих лиц, от несчастных случаев, страхование самой недвижимости. Кроме того, надо платить комиссию за снятие наличных с расчетного счета примерно 1–1,1 процента от суммы кредита, комиссию за организацию кредита. Наряду с этим, некоторые банки берут оплату и за ведение счета клиента. Итого получается, что за кредит в размере 50 тысяч долларов клиент дополнительно заплатит до двух тысяч долларов и ежемесячно чуть более полуторы тысячи долларов за проценты и погашение основного долга. К тому же такие виды страхования, как страхование от притязаний третьих лиц, недвижимости и несчастных случаев, относятся к ежегодному страхованию, и клиент должен их оплачивать раз в год. В итоге ипотечный кредит обходится в 16–17 процентов годовых. Получается, что клиент за 10 лет должен отдать сумму примерно в два раза больше, чем брал.

Доходы и сбережения населения и их соотношение со стоимостью жилья выступают фундаментальным параметром, определяющим платежеспособность домохозяйств на рынке жилья.

Однако увеличение денежных доходов населения несопоставимо с ростом цен на Казахстанском рынке недвижимости. В анализируемом периоде денежные доходы увеличивались в среднем на 10–12%, тогда как цены ежегодно росли на 30–40%.

В тоже время в стране растет прослойка населения со средними доходами (400–1000 долларов США в месяц на домохозяйство). Эти люди не могут позволить себе купить квартиру, но они вполне могут стать собственниками жилья, используя систему ипотечного жилищного кредитования.

Наметившаяся в последние годы тенденция роста реальных доходов населения и постепенного формирования среднего класса за счет сокращения доли населения, живущего за чертой бедности, будет способствовать активизации процессов сбережения и накопления, что выступает необходимым условием для привлечения свободных средств населения в жилищно-строительную сферу. В этой связи актуальной задачей государственной политики в ближайшее время является создание условий, активизирующих процесс трансформации сбережений населения в инвестиции, направляемые в жилищное строительство и реальный сектор экономики.

В стране фактически не развит фондовый рынок, точнее рынок ипотечных ценных бумаг. Зарубежный опыт предлагает многочисленные варианты ипотечных ценных бумаг: ипотечные облигации, сертификаты участия, закладные листы и т.д. Однако ценные бумаги в стране в настоящее время недостаточно ликвидны, спрос на них ограничен.

Мировой опыт показывает, что на ипотеку влияет зависимость между оборотом фондового рынка, его инфраструктурой и структурой кредитной политики: процентами, сроками, суммами и числом выданных кредитов населению страны. Например, многие страны ЕС продают свои закладные на емком рынке США, оборот которого составляет в сутки сотни миллиардов долларов США. При этом эмитенты из Европы получают с рынка США рефинансирование ипотечных проектов в объеме в десятки миллиардов евро. Это позволяет сохранять низкую процентную ставку ипотечных кредитов и выдавать их заемщикам из разных стран на 15–20 лет. Средняя сумма кредита составляет от 400 тыс. до 1 млн. долларов, а число таких выданных населению кредитов превышает сотню тысяч в год. В таких условиях рост рынка недвижимости происходит за счет оборота, а цены на недвижимость практически не растут и спекулятивная составляющая выносится на фондовый рынок, а не на рынок недвижимости, как в Казахстане.

Кроме того, теневой характер казахстанской экономики также препятствует развитию ипотечного рынка жилья, поскольку в стране продолжается сокрытие доходов физических лиц, с одной стороны, а, с другой, строительный бизнес характеризуется значительной долей неформальных отношений.

Помимо бюджетного кредита в \$4 млрд., отечественной экономике необходимо изыскать внутренние резервы для инвестиций в лице депозитов населения и предприятий.

Ключевыми принципами оказания государственной поддержки является софинансирование, партнерство государства и бизнеса, адекватное разделение рисков и ответственности. Своевременное предоставление необходимых объемов ликвидности банкам второго уровня снизило напряженность на финансовом рынке, вызванную сокращением объемов внешнего заимствования из-за международного кризиса.

Сохранить устойчивость системы и снизить финансовые риски позволили своевременные меры, принятые банками второго уровня:

- были введены дополнительные критерии к оценке финансового состояния заемщика по ипотечным жилищным займам: платежеспособность, просрочка погашения платежей, наличие списанной задолженности перед кредиторами, пролонгация, признание необеспеченными кредитов, по которым обеспечением выступало имущество, зарегистрированное за рубежом;
- внесены изменения в критерии оценки недвижимости – БВУ стали учитывать давность ее проведения;
- банки при принятии решения о выдаче займов и классификации кредитов стали смещать основной акцент с залогового обеспечения на финансовое состояние заемщиков, что является адекватным подходом к оценке собственных рисков.

АФН предложило ряд мер, которые касаются послабления определенных требований по валютной ликвидности: планируется не снижение нормативов, а изменение порядка учета валют. В настоящее время лимиты валютной ликвидности рассчитываются отдельно по евро, доллару, иене. В дальнейшем предлагается учитывать корзину валют в совокупности.

Специалисты АФН считают, если банки второго уровня будут выполнять все требования Агентства и адекватно оценивать собственные риски, то они смогут ответить по своим обязательствам, в том числе внешним, в условиях нестабильности на мировых рынках.

Таким образом, размер процентной ставки казахстанских БВУ в 2–3 раза превышает уровень ставки в развитых странах. К примеру, ставка вознаграждения по ипотечному кредиту в странах Европы составляет 6–7%, в США – 5–6%, в Израиле – 4%, в Испании – 3%. Даже в развивающихся странах процентные ставки по кредитам гораздо ниже: к примеру, в Индии жилищный кредит можно оформить под 7,25–7,5%, в Чехии – под 4,6% [3].

Конечно, в каждой стране есть свои дополнительные условия. Величина ставки по кредиту часто зависит от назначения покупки: покупка для сдачи в аренду, покупка первой в жизни недвижимости, от кредитной истории, от выплат (выплата суммы кредита и процентов по кредиту, выплата только процентов по кредиту), суммы кредита и его сроков и так далее. Тем не менее, разница между ставками в Казахстане и других странах мира весьма существенная.

Практика развития отечественного ипотечного кредитования дает основание сделать вывод о том, что пока рано говорить о массовости и доступности ипотеки в республике. Доля ипотечных жилищных займов в 2011 году, по нашим расчетам, составила 4,9% от ВВП (629,2 млрд. тенге / 12 726 млрд. тенге), что несопоставимо с масштабами жилищного кредитования во многих развитых странах мира. Для сравнения в США этот показатель достигает 64,5%, в Великобритании – 72,5%, в Германии – 52,4%, во Франции – 26,2%, в Латвии – 11,5%, в Литве – 7%, в Польше – 5,5% [4].

В ходе исследования нами выявлен ряд проблем, сдерживающих дальнейшее развитие ипотеки:

- макроэкономические проблемы (высокие риски, инфляция);
- недостаток долгосрочных финансовых средств;
- высокая стоимость заемных средств;
- высокий уровень издержек на организацию кредитования;
- ограниченная платежеспособность основной массы населения;
- неразвитость фондового рынка;
- теневой характер казахстанской экономики;
- постоянный рост цен на жилую недвижимость.

ЛИТЕРАТУРА

- 1 О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2009–2011 годы // Указ Президента Республики Казахстан от 20 августа 2008 года, № 383.
- 2 Телегисова Ж. Активный КИК // Курсивъ. – 2011. – № 49(220).
- 3 Печатникова С.М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России // Экономика строительства. – 2012. – № 6. – С. 20–32.
- 4 Даутова М. Праздник для заемщика // Жилищное строительство Казахстана. – 2012. – № 43(67).

REFERENCES

- 1 O Gosudarstvennoj programme zhilishchnogo stroitel'stva v Respublike Kazahstan na 2009–2011 gody. Uzak Prezidenta Respublikii Kazahstan ot 20 avgusta 2008 goda, № 383.

-
- 2 Telagisova Zh. Aktivnyj KIK. Kursiv#. 2011. № 49(220).
3 Pechatnikova S.M. Osobennosti zhilishhnogo ipotechnogo kreditovanija v Rossii. Jekonomika stroitel'stva. 2012. № 6. S. 20-32.
4 Dautova M. Prazdnik dlja zaemshchika. Zhilishhnoe stroitel'stvo Kazahstana. 2012. № 43(67).

Резюме

K. N. Бекетова

(Коркыт Ата атындағы Қызылорда мемлекеттік университеті, Қызылорда, Қазақстан)

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ТҮРФЫН ҮЙ САЛАСЫ НЕСИЕЛЕНДІРУ ЖҮЙЕСІНІҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ

Мақалада Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлікті ипотекалық несиелендірудің қазіргі замандағы жағдайы көрсетілген. Ипотекалық несиелендірудің артықшылықтары белгіленген. Сол себептен ұзақ мерзімді тұрғын үй несиелендірудің тиімді жүйесін жасау – ипотеканы халықтың негізгі бөлігі үшін жетімді болуын көбейтеді. Автор ипотеканы дамытуға кедеरі келтіретін мәселелерді зерттеген. Ипотека жағдайында экономикалық шарттар негізінде банктик инвестициялардың тиімді аспабы болуы мүмкін. Сонында ипотекалық несиелендіру жылжымайтын мүлік аясының ең маңызды проблемасын шешуге мүмкіндік береді, бұл проблема жылжымайтын мүліктің бағасы мен сатып алушылардың табысы болып табылады.

Тірек сөздер: тұрғын үй мәселесі, ипотекалық несиесе, банктик инвестициялар, тұрғын үйді каржыландыру, тұрғын үй құрылышы, жылжымайтын мүлік, тұрғын үй, инвестициялау, құрылыш секторы, тұрғын үй саласы.

Summary

K. N. Beketova

(Kyzylorda state university of Korkyt Ata, Kyzylorda, Kazakhstan)

CURRENT STATE OF SYSTEM OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

In the article the author's model of mortgage financing of housing. The advantages of mortgage lending. Therefore, the establishment of an effective system of long-term housing loans will increase the purchasing power of citizens and make the purchase of housing affordable to the general population. The author reveals a number of problems hindering the development of the mortgage. Mortgages under certain economic conditions can be an effective tool for encouraging investment banking. Finally, mortgage lending is a mechanism to solve one of the major contradictions of the real estate industry – between the value of real property and the level of current income homebuyers.

Keyword: housing problem, mortgage loan, bank investments, housing financing, housing, real estate, accommodation, investing, building sector, housing sphere.

Поступила 31.03.2014 г.