

## СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КАЗАХСТАНЕ

Ипотечное кредитование имеет большое значение для функционирования, повышения стабильности эффективности банковской системы страны. Значимость развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан определяется тем, что ее функционирование непосредственно связано с реализацией социально-экономических интересов общества. Ипотечное кредитование расширяет платежеспособный спрос населения на жилье и позволяет вовлекать внебюджетные средства в жилищное строительство и производство строительных материалов, способствуя развитию реального сектора экономики.

В связи с этим, целью исследования является оценка современного состояния ипотечного кредитования в Казахстане, определение проблем и перспектив его развития

Современный этап развития финансового сектора экономики Республики Казахстан характеризуется некоторым снижением объема ипотечных кредитов банков второго уровня по итогам 2016 года (таблица).

Таблица

<b>Ипотечное кредитование населения банками второго уровня Казахстана на конец периода</b>										
Ипотечные кредиты	2012 г.		2013 г.		2014 г.		2015 г.		2016 г.	
	млрд. тенге	в % к итогу	млрд. тенге	в % к итогу	млрд. тенге	в % к итогу	млрд. тенге	в % к итогу	млрд. тенге	в % к итогу
Всего	806,0	100,0	863,7	100,0	912,0	100,0	900,7	100,0	983,3	100,0
в нацвалюте	590,3	73,2	683,4	79,1	773,7	84,8	763,8	84,8	857,7	87,2
в инвалюте	215,6	26,8	180,9	20,9	138,2	15,2	136,9	15,2	125,6	12,8

*Примечание: составлено по материалам Статистических бюллетеней Национального Банка Республики Казахстан (<http://www.nationalbank.kz>).*

Состояние ипотечного кредитования зависит от развития нескольких составляющих: наличия жилья, правового обеспечения и рынка кредитных ресурсов для покупки жилья. Одним из последствий мирового кризиса для Казахстана стало ужесточение требований к заемщикам, стремящимся получить ипотечные кредиты, повышение ставок вознаграждения по ипотечным займам.

Существующие проблемы в области ипотеки Республики Казахстан указывают на необходимость развития системы ипотечного кредитования, на основе новых подходов. Актуальным является пересмотр отдельных

статей законодательной и нормативной базы, гарантирующей правовое обеспечение прав кредиторов тех залогодержателей, инвесторов, которые предоставляют долгосрочные кредитные ресурсы. В то же время нужно обеспечить социальные гарантии гражданам, приобретающим жилье с помощью ипотечных кредитов. Задача – в установлении оптимального баланса прав, который должен сделать систему кредитования менее рискованной, более рентабельной, доступной и безопасной.

В целях активизации системы жилищных строительных сбережений предлагаются следующие меры: снижение размера необходимых накоплений в АО “Жилстройсбербанк” до 25 % от стоимости приобретаемого жилья; увеличение срока кредита до 25 лет в зависимости от срока накоплений; увеличение размера поощряемой государством суммы вклада до 200 МРП.

Необходимо развивать следующие основные негосударственные формы финансирования: кредитование финансовыми организациями; долевое строительство и продажа жилья в рассрочку; предоставление предприятиями своим работникам займов на приобретение жилья.

Таким образом, ипотечное кредитование в Казахстане должно развиваться по пути приближения условий кредитования складывающимся условиям основной массы потенциальных заемщиков. Развитие ипотеки даст возможность сконцентрировать значительные средства в этом сегменте рынка и стимулировать развитие строительной отрасли.