

ТҮЙІН

Неғұрлым қолайлы инвестициялық ахуал жасау үшін мемлекет кәсіпорындарды субсидиялау көлемін ұлғайту, отандық тауар өндірушілердің бәсекеге қабілеттілігін арттыру қажет. Инвесторларға өзін-өзі қайтару кепілдігі мен уақытылы пайда қажет болғандықтан, олардың мүддесі өндірістегі озық технологияларды, сондай-ақ мемлекет тарапынан қолайлы жағдайларды қажет етеді. Кәсіпорындарға мемлекеттің қаржылық көмегінің болуы жағдайында капиталды ұдайы ұдайы өндіру, сондай-ақ мемлекеттік-жекеменшік әріптестік механизмін енгізу жағдайында ауыл шаруашылығы отандық және шетелдік инвесторлар тарапынан жоғары қызығушылықты пайдалана алады.

RESUME

In order to create the most favourable investment climate, the state needs to increase the volume of subsidies to enterprises, increasing the competitiveness of domestic producers. Since investors need guarantees of payback and timely profit, their interest requires advanced technologies in production, as well as favourable conditions from the state. With the constant reproduction of capital in the context of the availability of financial assistance from the state to enterprises, as well as with the introduction of a public-private partnership mechanism, agriculture can enjoy increased interest from domestic and foreign investors.

УДК 336.77

Обучающийся: Абдулшаева Д.А., студент

Научный руководитель: Абдешова А.Ш., руководитель

Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана, г.Уральск

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В КАЗАХСТАНЕ

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены факторы, влияющие на рост цен на жилье. Проведен анализ ипотечных кредитов населению банков второго уровня, в том числе банка-лидера по жилищному обеспечению Отбасы Банк. Сопоставлены возрастные пороги вывода средств, накопленных в пенсионных фондах. При этом были представлены простые способы расчета оценочного показателя, являющегося основным показателем при ипотечном кредитовании, и разъяснена его роль при оформлении ипотеки.

Ключевые слова: *жилье, кредит, банк, оценочный показатель, пенсионный фонд.*

Ипотека – это банковский кредит на покупку дома или другой недвижимости. Ипотечный кредит предоставляется на длительный срок и позволяет уменьшить размер ежемесячного платежа до наиболее подходящей суммы.

Хотя государство предлагает различные программы и скидки, связанные с ипотечным кредитованием, до достижения европейской процентной ставки еще далеко. Это связано с тем, что население в Республике Казахстан характеризуется низкой заработной платой и низким социальным уровнем социально уязвимых групп. Часть низкооплачиваемых жителей не может обеспечить себя жильем в связи с увеличением первоначального взноса за жилье и наличием других проблем, возникающих на рынке жилья [1].

Однако были приняты меры по строительству жилья для среднего класса и социально защищенной части населения, а также планировалось строительство доступного жилья для людей, нуждающихся в жилье [2].

Коммерческие банки Казахстана ужесточают требования, связанные с ипотечным кредитованием. На данном этапе развития банковской системы банки не заинтересованы в предоставлении жилищных кредитов и устанавливают дополнительные ограничения, ужесточая требования к заемщикам, то есть их стабильно высокий доход, хорошо оплачиваемую работу, возраст и т.д.

По рейтингу доступности жилья Казахстан занял 35 место из 109 стран. Первую десятку занимают такие страны, как Саудовская Аравия, Соединенные Штаты Америки, ЮАР и Катар. Заняв 35-е место, Казахстан опережает Узбекистан, Киргизию, Беларусь и Армению [3].

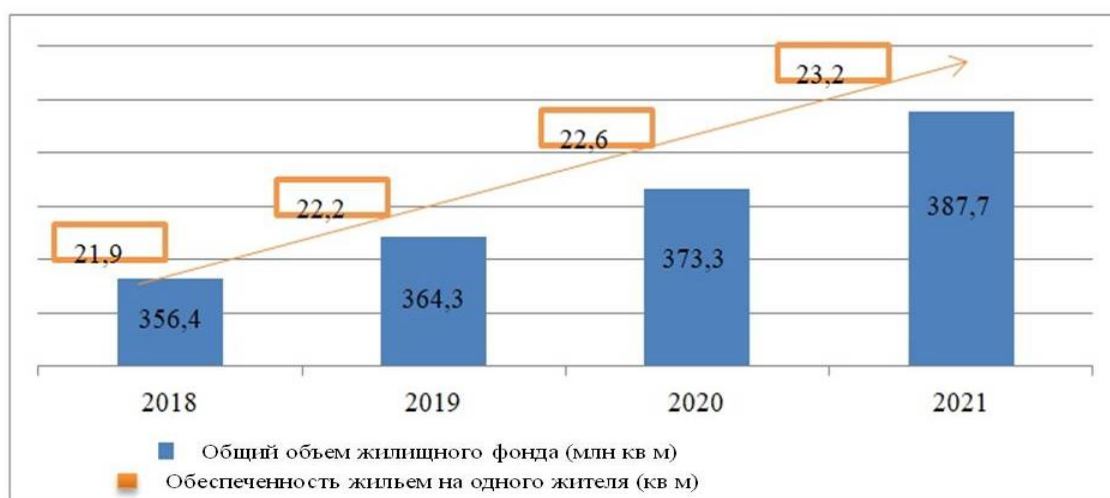


Рисунок 1 – Общий объем жилищного фонда Республики Казахстан и коэффициент обеспеченности жильем [4]

Несмотря на ежегодный рост, предложение жилья находится на низком уровне, отставая от международных стандартов. Чтобы достичь цели ООН, государству необходимо построить еще 180-200 миллионов квадратных метров. А на 2025 год Правительство планирует 103 млн квадратных метров [5].

Таблица 1- Ипотечные кредиты банков населению, млн. тенге

Предоставленные кредиты	2019г	2020г	2021г	Изменения 2021/2019г, %
	млн тг			
Все кредиты, в т.ч.:	18 281 555	40 974 282	32 644 055	1,78
В национальной валюте	17 858 193	40 732 884	32 595 716	1,82
В иностранной валюте	423 362	241 398	48 339	0,11

Сравнивая показатели, представленные в таблице 1, можно увидеть, что большинство жителей оформляют ипотечные кредиты в национальной валюте. С 2021 года доля ипотечных кредитов в национальной валюте 2019 года составляет 82%. Это можно объяснить тенденцией роста курса валюты в долларах США [6].

Как видно из данных, представленных в таблице 2, при сравнении объемов выданных ипотечных кредитов по всем регионам республики с 2019 годом в 2020 году наблюдается резкое снижение. Его причина заключается в том, что последствия COVID-2019, произошедшие во всем мире, также повлияли на ипотечную ситуацию в стране. Тем не менее, в 2021 году спрос населения вырос со 133 165 млн тенге до

1 743 051 млн тенге. Если взять ситуацию с ипотечным кредитованием по регионам, то в 2021 году наибольшую долю занимает город Нур-Султан (28,67%), город Алматы (23,90%), что обусловлено высокой концентрацией молодежи в городах. По минимальным долям расположены: Жамбылская область (1,99%), Кызылординская область (1,41%), Северо-Казахстанская область (1,55%) и Туркистанская область (0,60%).

Результаты исследования показывают, что ипотечные займы имеют место в мегаполисах. В последние годы доля ипотеки на рынке неуклонно растет. К примеру, в 2015 году в общем кредитном портфеле экономики ипотечный кредитный портфель составлял 7,1%, а по итогам 2021 года-18% [7]. Отметим, что показатели текущего года направлены на повышение роли ипотеки в кредитовании экономики.

Таблица 2 - Ипотечные кредиты населению по регионам, млн. тенге [8]

Области РК	Все выданные ипотечные кредиты			Доля, %		
	2019г	2020г	2021г	2019г	2020г	2021г
По Республике:	1 767 153	133 165	1 743 051	100	100	100
Акмола	42 620	3 085	48 663	2,41	2,31	2,79
Актобе	100 753	6 329	76 168	5,7	4,75	4,36
Алматы	40 067	2 627	44 845	2,26	1,97	2,57
Атырау	53 899	6 451	56 515	3,05	4,84	3,24
Восточный Казахстан	105 247	7 686	90 006	5,95	5,77	5,16
Жамбыл	40 339	3 590	34 714	2,28	2,69	1,99
Западный Казахстан	57 661	4 666	50 869	3,26	3,50	2,91
Караганда	94 793	7 020	108 224	5,36	5,27	6,20
Костанай	55 746	5 269	47 949	3,15	3,95	2,75
Кызылорда	24 760	1 735	24 631	1,40	1,30	1,41
Мангистау	69 879	4 950	65 599	3,95	3,71	3,76
Павлодар	60 953	3 084	61 152	3,44	2,31	3,50
Северный Казахстан	37 041	1 495	27 128	2,09	1,12	1,55
Туркистан	1 312	1 323	10 488	0,07	0,99	0,60
г.Алматы	429 328	27 404	416 698	24,29	20,57	23,90
г.Нур-Султан	483 831	36 178	499 773	27,37	27,16	28,67
г.Шымкент	68 923	10 272	79 629	3,90	7,71	4,56

Динамика ипотечных займов, выданных в Казахстане по программам, представлена на следующем рисунке (Рис.2).

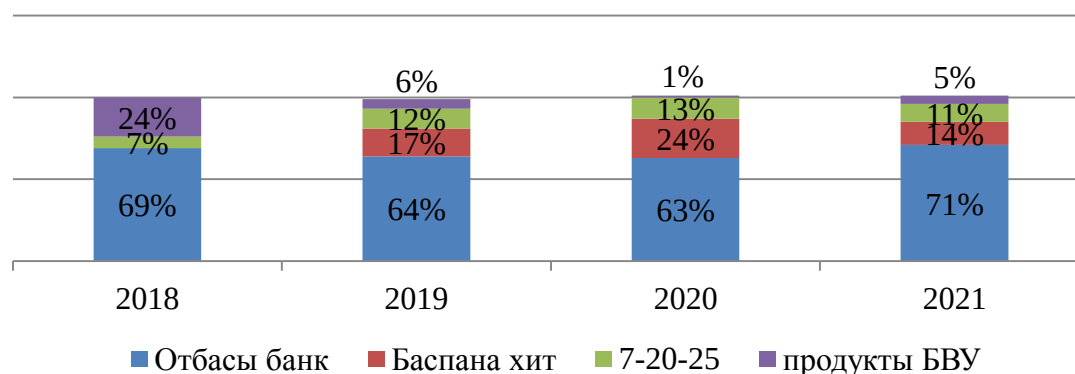


Рисунок 2 - Расположение ипотечных займов по программам, % [9]

В Казахстане в настоящее время лидером по ипотечному кредитованию среди банков второго уровня является Отбасы банк [10]. Сегодня этот банк развивается через кредитование населения по системе жилищных строительных сбережений и является оператором государственных программ, направленных на решение проблем жилищных условий отдельных социальных групп. Вместе с тем, с момента выдачи разрешения на

получение ипотечного кредита на сумму, увеличенную в зависимости от возраста от Единой накопительной пенсионной системы (2021г.), число заемщиков увеличилось. Но предельные размеры по возрасту в 2021 и 2023 годах увеличились в несколько раз (Табл. 3).

Таблица 3 - Изменение минимального достаточного порога пенсионных накоплений

Возраст	01.01.2021г	01.04.2022г	01.01.2023г
20	1 710 000	3 140 000	3 260 000
25	2 090 000	3 730 000	3 890 000
30	2 500 000	4 370 000	4 580 000
35	2 961 000	5 060 000	5 310 000
40	3 420 000	5 790 000	6 100 000
45	3 930 000	6 580 000	6 950 000
50	4 470 000	7 430 000	7 860 000
55	5 060 000	8 340 000	8 840 000
59-62 (2021-2022гг)	5 560 000	9 120 000	9 670 000 (59лет)
60-62 (с 2023)	-	-	9 890 000

Сравнивая данные в таблице, можно резюмировать следующую мысль. Например, если взять 20-летнего гражданина, то сумма его сбережений в Едином накопительном пенсионном фонде в 2023 году должна составлять 3 260 000 тенге и выше. Теперь вопрос в том, как у 20-летнего (он студент 3 курса университета) гражданина накапливается эта сумма? Должен ли он учиться для будущего или работать со школьного возраста, чтобы иметь жилье?

По динамике ипотечного портфеля крупнейших участников ипотечного рынка лидируют 4 банка по итогам 2018-2021 гг. В число банков входят Отбасы банк, Сбербанк (АО «Bereke Bank» с 14.09.2022), БанкЦентрКредит, Народный банк. В том числе основную долю (64%) занимает Отбасы банк [9].

В Отбасы банке, несмотря на новую ставку по промежуточному займу, изменение условий, намного лучше по сравнению со стандартными ипотечными продуктами банков второго уровня в Республике Казахстан. На данный момент система жилищных строительных сбережений остается одной из самых привлекательных на ипотечном рынке Казахстана.

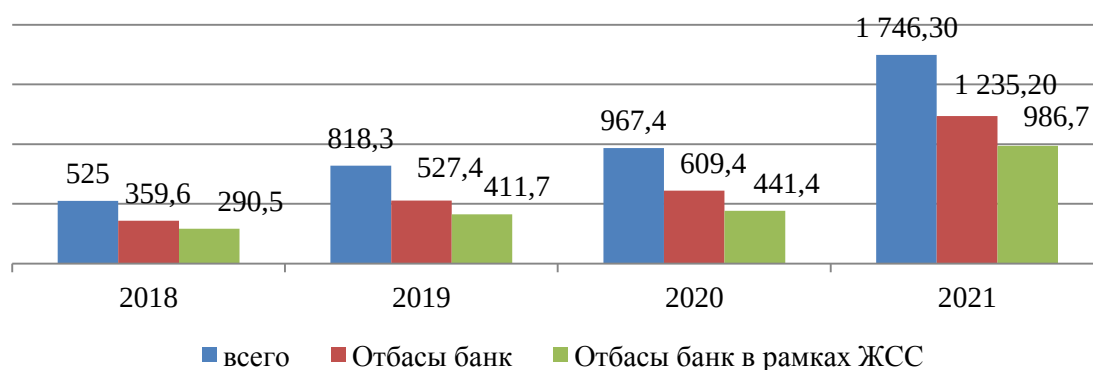


Рисунок 3 – Роль Отбасы банка и система ЖСС на ипотечном рынке [7]

Систему жилищных строительных сбережений могут использовать все банки второго уровня. Тем не менее, эта система также имеет свои требования, то есть ЖСС не обеспечивает доступ к государственному финансированию и не предусматривает дополнительных средств для банков второго уровня.

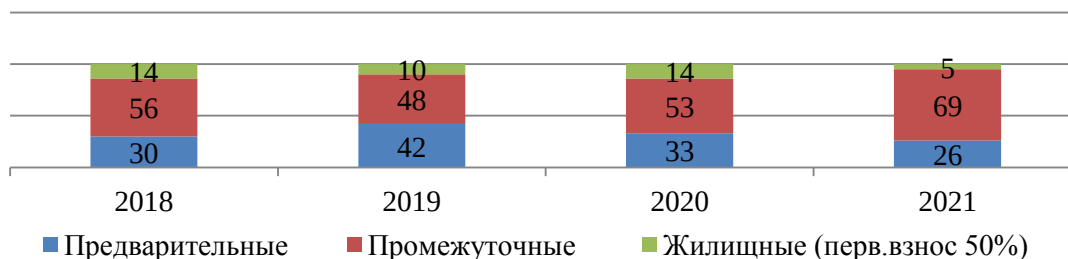


Рисунок 4 - Динамика показателей по займам по АО «Отбасы банк», % [11]

Начальная годовая ставка по промежуточному займу составляет 7-8,5%, с последующим снижением до 5%, годовая эффективная ставка вознаграждения (ГЭСВ) – 7,4% [12].

Для получения кредита в банке существует возможность взять кредит по более низкой ставке и на длительный срок, если оценочный показатель (ОП) равен или выше 16. Здесь можно отметить, что в качестве недостатков со стороны банка не раскрываются такие объяснения о том, как накапливается оценочный показатель и каков его эффект. Как оценка будет равна 16?

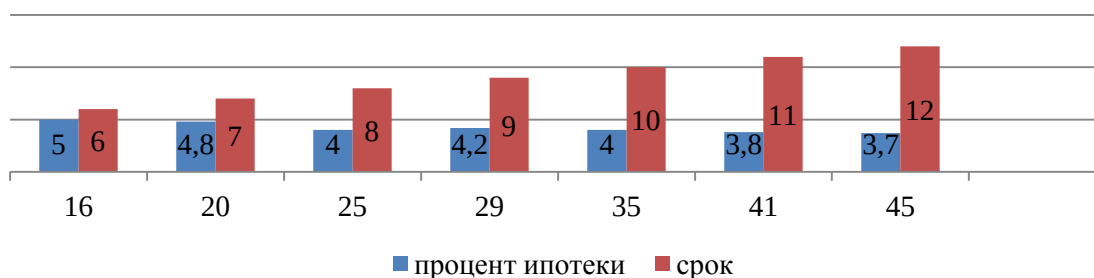


Рисунок 5 - Изменение оценочного показателя

По этому рисунку, если оценочный показатель лица, приобретающего жилье, равен 16, то у него будет возможность получить жилье на 6 лет по годовой ставке 5%. Если ОП равен 35, то соответственно ставка составляет 4%, а продолжительность года-10 лет. Из этого следует, что чем выше показатель оценки, тем ниже ставка. Теперь возникает вопрос, Как поднять оценочный показатель? Для этого необходимо знать такие важные факторы, как время и размер средств на счете. Средства на счете можно пополнять сразу, а время откладывать нельзя. Это связано с тем, что для получения жилищного кредита единственным условием является то, что срок открытия счета обязательно должен составлять 36 месяцев. Здесь может возникнуть еще один вопрос. Если срок счета лица составлял 3 года, в течение 3 лет на счет вносились средства без прерывания, но почему оценочный показатель меньше 16? Если остановиться более конкретно, давайте сравним два случая для получения ипотечного

1. Если первое лицо в течение 3 лет вносило на счет по 20 000 тенге, то сумма, накопленная за 3 года, составит 720 000 тенге (при этом государственное вознаграждение не включалось). В этом наборе он показывает оценочный показатель лица 16, если цена дома составляет 1 440 000 тенге. Известно, что при такой сумме получить дом на рынке невозможно.

2. Второе лицо вкладывает 20 000 тенге в течение 2 лет и 8 месяцев. После того, как он вложил больше денег, заявив, что за последние два месяца он должен собрать 50% суммы дома, оценочный показатель этого человека все еще не достигает 16.

Поэтому тем, кто хочет получить жилье через «Отбасы банк», в обязательном порядке на открывшийся счет должно исполниться 3 года и, что самое главное, в случае

ежемесячного зачисления суммы на счет, разделив цену жилья на 72, оценочный показатель составит 16. Оценка варьируется в зависимости от цены дома.

Здесь вы можете получить 5-процентный кредит на 6 лет, разделив цену дома на 1000 и умножив на 16, а если на 7 лет с 4,8 процентами, то вам нужно будет разделить на 20, а не на 16.

В Казахстане ведется большая работа по многим программам, вносятся изменения. Для их понимания и использования необходимо постоянно повышать финансовую грамотность населения.

В результате исследований, связанных с жилищными проблемами, мы пришли к следующим выводам. В Казахстане необходимо развивать эффективный рынок строительной индустрии, который является важным фактором повышения доступности жилья для широких слоев населения. Вместе с тем, для обеспечения доступа к ценам на жилье необходимо учитывать зарплаты по каждому региону в повышении социального уровня населения и не только повышать заработную плату, но и следить за тем, чтобы цены на жилье не росли. Считаем, что порог возраста, который можно получить для жилья из ЕНПФ, следует рассматривать заново, чтобы он был доступен населению. В банках второго уровня необходимо провести разъяснительную работу, чтобы показатель оценки мог просчитать сам простой народ, и дать волю открытому выбору аннуитетного или дифференциального типа погашения займа, чтобы лицо могло выбрать наиболее выгодный вариант. Еще нужно работать в проведении семинаров по повышению финансовой грамотности людей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Тазабеков, К.А. Анализ и оценка доступности жилья в Республике Казахстан / К.А. Тазабеков, М.К. Жамкеева, М.Ж. Конырбекова // Вест. ун-та «Туран». – 2021. - № 3. – С. 33-42. <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2021-1-3-33-42>

2 Республика Казахстан. Правительство. Об утверждении Концепции социального развития Республики Казахстан до 2030 года и плана социальной модернизации на период до 2016 года: Постановление Правительства Республики Казахстан, 24.04.2014 г., № 396/Республика Казахстан. Правительство. - Режим входа: Министерство юстиции Республики Казахстан. - <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1400000396>.

3 В рейтинге стран по доступности жилья Казахстан занял 35-е место [Электронный ресурс] 26.04.2021. Режим входа: https://kapital.kz/real_estate/95191/v-reytinge-stran-po-dostupnosti-zhil-ya-kazakhstan-zanyal-35-ye-mesto.html

4 Решение жилищного вопроса: обзор глобального опыта. Один из доступных способов-развитие арендного рынка [Электронный ресурс] 17.11.2022. Режим входа: https://www.kt.kz/rus/analytics/_1377942961.html

5 Что ждет рынок недвижимости в 2022 году [Электронный ресурс] 15.02.2022. Режим входа: https://kapital.kz/real_estate/102926/что-ждет-rynok-nedvizhimosti-v-2022-godu.html

6 Ипотечные кредиты банков второго уровня физическим лицам, 2022 год Национальный Банк Республики Казахстан [Электронный ресурс] Официальный сайт Национального Банка Республики Казахстан. Режим входа: <https://nationalbank.kz/kz/news/loans-to-economy-from-second-tier-banks/rubrics/1840>

7 Ипотека в Казахстане: какие механизмы поддерживают кредитную активность в этом сегменте и способствуют решению жилищных проблем граждан? [Электронный ресурс] 12.12.2022. Режим входа: Ranking.kz <https://ranking.kz/reviews/banking-and-finance/ipoteka-v-kazahstane-kakie-mehanizmy-podderzhivayut-kreditnuyu-aktivnost-v-etom-segmente-i-sposobstvuyut-resheniyu-zhilishnyh-problem-grazhdan.html>

8 Ипотечные кредиты банков второго уровня населению в разрезе регионов Национальный Банк Республики Казахстан [Электронный ресурс] Официальный сайт

Национального Банка Республики Казахстан. Режим входа: <https://nationalbank.kz/kz/news/loans-to-economy-from-second-tier-banks/rubrics/1840>

9 За семь месяцев выдача ипотеки превысила 1 трлн тенге [Электронный ресурс] 26.08.2022. / Ассоциация Финансистов Казахстана. Режим входа: <https://afk.kz/ru/analytics/prochie-analiticheskie-materialyi/obzor-ipotechnogo-ryinka.html>

10 Альпеисова, Ш.Е. Современное взаимодействие государства и населения в реализации жилищного кредитования / Ш.Е. Альпеисова, Ж.С. Булхаирова, Г.А. Саймагамбетова, Ш.И. Косымбаева // Вестн. ун-та «Туран». – 2022. - № 4. – С. 89-101. <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2022-1-4-89-101>

11 В Казахстане 9 из 10 ипотечных займов выдаются по льготным ставкам [Электронный ресурс] 28.08.2022 / Forbes.kz Режим входа: https://forbes.kz/process/property/za_sem_mesyatsev_vyidacha_ipoteki_prevyisila_1_trln_tenge/

12 Официальный сайт АО «Отбасы Банк» [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://hcsbk.kz/most-important/promzaim>

РЕЗЮМЕ

Мақалада тұрғын үй бағасының өсіміне әсер ететін факторлар қарастырылды. Екінші деңгейлі банктердің халыққа берген ипотекалық несиелеріне, соның ішінде тұрғын үймен қамтамасыз етуде көш бастаушы банк Отбасы банктің көрсеткіштеріне талдау жасалды. Зейнетақы жинақтарында жинақталған қаражатты алу үшін жас ерекшелігіне байланысты шекті мөлшер салыстырылды. Сонымен бірге, ипотекалық несиелендіруде негізгі көрсеткіш болып табылатын бағалау көрсеткішін есептеудің қарапайым жолдары келтірілді және оның ипотекаға үй рәсімдеудегі оның рөлі түсіндірілді.

RESUME

The article considered the factors influencing the rise in housing prices. Conducted an analysis of mortgage loans to the population of second-tier banks, including the bank leader in housing Otbas Bank. The age thresholds for withdrawal of funds accumulated in pension funds to purchase housing are compared. Simple ways of calculating the valuation indicator, which is the main criterion for mortgage lending, are also given and its role in mortgage processing is explained.

Обучающийся: Журавлёва К.В., магистрант

ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный нефтяной технический университет», Россия, г. Уфа

Научный руководитель: Надежда Г.И., к.э.н., доцент кафедры финансы и кредит, ФГБОУ ВО «Уфимский государственный технический университет», Россия, г. Уфа

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ОПТИМАЛЬНУЮ СТРУКТУРУ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ И КОРПОРАЦИЙ

АННОТАЦИЯ

В статье исследована структура капитала, обуславливающая уровень финансовой устойчивости компании, определяет возможности финансирования деятельности и проектов. В современных условиях наиболее ощутимый фактор, влияющий на структуру капитала, это фактор внешней среды - ограничение доступа к рынку международного капитала. Актуальность темы высока ввиду того, что от правильного распределения и использования прибыли зависит эффективность работы предприятия.

Ключевые слова: *финансирование, структура капитала, оптимизация, факторы, санкции*