

Қазақстан Республикасының ипотекалық несиелендіру нарығы

¹*ЖУМАНБАЕВА Туганай Кабикеновна, э.ф.м., аға оқытушы, tuganaika77@mail.ru,

¹АБДИКАРИМОВА Айман Мейрамкалиевна, э.ф.м., аға оқытушы, aiko_02-80@mail.ru,

¹Қарағанды техникалық университеті, Қазақстан, 100027, Қарағанды, Н. Назарбаев даңғылы, 56,

*автор-корреспондент.

Аңдатпа. Тақырыптың өзектілігі ипотекалық несиелендірудің дамуы елдің экономикасы мен әлеуметтік саласына айтарлықтай әсер ететіндігімен байланысты. Мемлекет үшін ипотека – бұл халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің ыңғайлы және қарапайым тәсілі. Қаржы институттары үшін бұл қаражатты тиімді пайдалану, құрылыс компаниялары үшін – байыту тәсілі. Қазақстанда бірнеше ипотекалық бағдарламалар және ЕДБ-нің ондаған нарықтық ұсыныстары әрекет етеді. Бұдан басқа, өзіндік ерекшеліктері мен қағидалары бар тұрғын үй жинақтары жүйесі жұмыс істейді. Жүргізілген статистикалық, салыстырмалы талдау әдісі бойынша келесідей нәтиже жасауға болады:

- Жалпы ипотекалық несиелендіру процесінің өсу деңгейі көрінеді.

- Ипотекалық несиелендіру процесі: Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында байқалады.

Кілт сөздер: ипотека, ипотекалық несие, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық (ТКШ), екінші деңгейдегі банктер (ЕДБ), ипотекалық ұйымдар (ИҰ), ипотекалық портфель, ипотекалық қарыздар, Mortgage as Percentage of Income (MPI), Debt to Income (DTI).

Кіріспе

Мемлекеттің қазіргі заманғы экономикасында ипотекалық несие беру аса маңызды мәнге ие. Ол азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің проблемасын шешу мүмкіндіктерін айқындайды.

Ипотека – бұл банк клиентке оның меншігіндегі мүлікті кепілге қою арқылы белгілі бір жылжымайтын мүлікті сатып алуға мақсатты несие берген кездегі мәміле түрі. Бұл ретте борышкер клиенттің өз міндеттемелерін орындауына кепілдік ретінде әрекет ететін үйді немесе пәтерді иелену және пайдалану мүмкіндігін сақтайды. Олар орындалмаған жағдайда кредитор қаражатты кепілге салынған мүлікті өткізуден алып, оны қайтаруға құқылы.

Ипотекалық несие қолма-қол ақшамен тұрғын үй сатып ала алмайтындарға қажет. Банктік бағдарламалардың көпшілігі жас отбасыларға арналған және оларға жаңа ғимараттан пәтер сатып алуға мүмкіндік береді, бұл үшін ақша жинау жеткілікті болады. Көбінесе ипотеканы жеке баспанасы жоқ немесе өмір сүру жағдайын жақсартқысы келетін, қала сыртындағы үйді сатып алғысы немесе салғысы келетін, жалға беруден пайда табу үшін жылжымайтын мүлікке қаражат салғысы келетін адамдар пайдаланады [1].

Ипотекалық несиелеудің өсіп келе жатқан танымалдығы бірнеше факторларға негізделген:

• Ыңғайлылық. Жылдар бойы жинауға тура келетін қымбат жылжымайтын мүлікті осы жер-

ден және қазір алуға болады.

• Пайда. Ең тиімдісі – 5-7 жылдан аспайтын мерзімге қысқа мерзімді ипотека, өйткені ол артық төлемдерді айтарлықтай азайтады. Жеке баспанасы жоқ адамдарға ипотека ай сайынғы төлемді басқа біреудің пәтерін жалға алу үшін емес, жеке тұрғын үй үшін төлем ретінде төлеуге мүмкіндік береді.

• Қажеттілігі. Барлығы жылжымайтын мүлікті қолма-қол ақшамен сатып ала алмайды немесе осы мәселеде туыстарының көмегін пайдалана алмайды.

• Қол жетімділік. Ипотекалық несиелеу нарықтағы жоғары бәсекелестіктің арқасында көптеген азаматтарға қол жетімді.

Ипотекалық несиелендіру – инвестицияларды тартудың ең тиімді тәсілі. Ипотека – халықтың, экономикалық және тиімді жұмыс істейтін банктердің өмір сүру жағдайларын жақсартуға, құрылыс секторының өндірісін ырғақты түрде жүктеуге және мемлекеттің мүдделерін, экономикалық өсуге деген қызығушылықты үйлестіруге мүмкіндік береді, бұл халықтың ипотекалық несиелерін кеңінен таратуға ықпал етеді.

Ипотеканы экономикалық жүйенің құрамдас бөлігі ретінде қарастырғанда, оның үш айрықша белгілерін ажырата білу қажет:

- мүліктік кепілдік өндірісті дамытуға қажетті қаржылық ресурстарды тарту құралы ретінде әрекет етеді;

- ипотекалық кредиттер басқа объектілер (мысалы, сатып алу-сату) орынсыз болған нақты жағдайларда объектіге заттық құқықтардың енгізілуіне кепілдік бере алады;

- ипотеканың көмегімен бағалы қағаз негізінде жалған капитал жасау (меншік объектісінің иесі айналым қаражатын бастапқы, қайталама және т.б. кепілге шығару кезінде пайда болған жалған капиталдың шамасына ұлғаяды).

Ипотекалық кредит беру орындайтын функцияларды мынадай түрде тұжырымдауға болады:

- материалдық өндіріс саласына инвестиция тартудың қаржылық тетігінің функциясы;

- қарыз қаражатын қайтаруды қамтамасыз ету функциясы;

- функциясы ынталандыру айналымы және қайта бөлу, жылжымайтын мүлік, қашан өзге де тәсілдері (сатып алу-сату және т.б.) экономикалық тұрғыдан ұтымды болмайтын немесе заң жүзінде мүмкін емес;

- көп деңгейлі жалған капитал қалыптастыру функциясы кепілге салынған, туынды ипотекалық бағалы қағаздар және т.б.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық – тұрғындарға ыңғайлылық пен жайлылықты құруға және оларды қамтамасыз ету арқылы олардан азаматтарды табуға бағытталған әртүрлі елді мекендердің инженерлік инфрақұрылымын қамтамасыз ететін ішкі секторлардың кешені.

Тұрғын үй – коммуналдық шаруашылық – Қазақстан экономикасының ең ірі салаларының бірі. Елдің тұрғын үй қоры негізін құрайтын сала бүкіл экономиканың негізгі қорларында өте жоғары үлес салмағына ие. Халық шаруашылығының негізгі қорларындағы ТКШ үлесі 24% құрайды. Бұл үшінші көрсеткіш, көлік (29,5%) және өнеркәсіп (27,4%).

ТКШ мәселелері – ел тұрғындары үшін ең сезімтал мәселелердің бірі. Елдің барлық экономикасы сияқты, тұрғын үй-коммуналдық сала соңғы жылдары айтарлықтай құлдырап кетті. Оны жұмыс жағдайында ұстау үшін бүгінде көп қаражат қажет. Тұрғын үй саласы мүдделерін қозғайтын Қазақстанның әрбір азаматы: баладан қартқа дейін.

Тұрғын үй активтері – бұл мемлекет аумағындағы барлық нысандардағы тұрғын үй баспаналары. Тұрғын үй активтер құрамында жатақханалар, балалар үйлері және қарттарға арналған үйлер, саяжайлар, жазғы бақ үйлері, спорттық және туристік базалар, мотельдер, санаторийлер, демалыс үйлері, пансионаттар, келушілерге арналған үйлер, қонақ үйлер, казармалар және азаматтардың онда тұру ұзақтығына қарамастан, демалуға, маусымдық және уақытша тұруға арналған басқа да құрылыстар мен үй-жайлар ескерілмейді.

2020 жылғы 1 қаңтардағы деректер бойынша Қазақстанның тұрғын үй қорының жалпы ауданы – 364,3 млн м². Есепті кезеңде оның көлемі 2018 жылмен салыстырғанда 2,2%-ға өсті [2].

Статистикалық мәліметтер бойынша, 2020

жылдың 1 қаңтарына Қазақстан 364,3 млн м² тұрғын үй – жайларына ие болды, оның 231,4 млн м² қалалық тұрғын үй қорын және 132,9 ауылдық тұрғын үй қорын құрады. Қалалық тұрғын үй қорының жалпы ауданы ауылдық жердегі тұрғын үй алаңынан 1,7 есе көп. 2016 жылдан бастап тұрғын үй қорының алаңы 6,3%-ға өсті. Қалалық тұрғын үй қорының өсімі 7,08%, ауылдық тұрғын үй қорының өсімі – 5,05% құрады. ҚР тұрғын үй қоры құрамының динамикасы 1-кестеде көрсетілген.

Қалалық тұрғын үй қорының шамасы жыл сайын ұлғайып келе жатқаны көрініп тұрғандай, соңғы 4 жылда оның көлемі 7,08%-ға өсті. Оның ішінде мемлекеттік қалалық тұрғын үй қорының көлемі соңғы төрт жылда 0,4 млн м² төмендеді [2].

Сондай-ақ, қалалық тұрғын үй қорының ауылдық тұрғын үй қорынан 2 есеге артқанын атап өткен жөн.

Есепті кезеңде қалалық тұрғын үй қорының үлесі айтарлықтай өсті және 63,5% құрады. Ал ауылдық тұрғын үй қорының деңгейі тиісінше 36,5% құрады.

«Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасының деректері бойынша тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың саны 2018 жылдың 1 желтоқсанына 2,5 миллион адамға жетті (халықтың 14%). Бірақ бұл сан коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаж ретінде жергілікті атқарушы органдарда есепте тұрған азаматтарды (400 мың адам), тұрғын үй құрылыс жинақ банкінде салымдары бар азаматтарды (780 мың адам) және жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер кеңістігін алуға кезекте тұрған азаматтарды (1,3 млн адам) ғана ескереді. Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға нақты қажеттілік айтарлықтай жоғары болуы мүмкін.

Қала тұрғындарын тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткіші ауылдық жерлерге қарағанда жоғары – тиісінше 2019 жылы 24,7 м²/адамды және 18,9 м²/адамды құрады.

Біздің еліміздің ипотекалық портфелі жаппай алғанда екінші деңгейдегі банктердің (ЕДБ) ипотекалық портфелін және ипотекалық ұйымдардың (ИҰ) ипотекалық портфелін қамтиды. 01.01.2020 жылдағы жағдай бойынша ҚР жиынтық ипотекалық портфелі 2080 млрд теңгені құрады (1-сурет), оның ішінде:

- ЕДБ ипотекалық портфелі – 1767 млрд теңге;

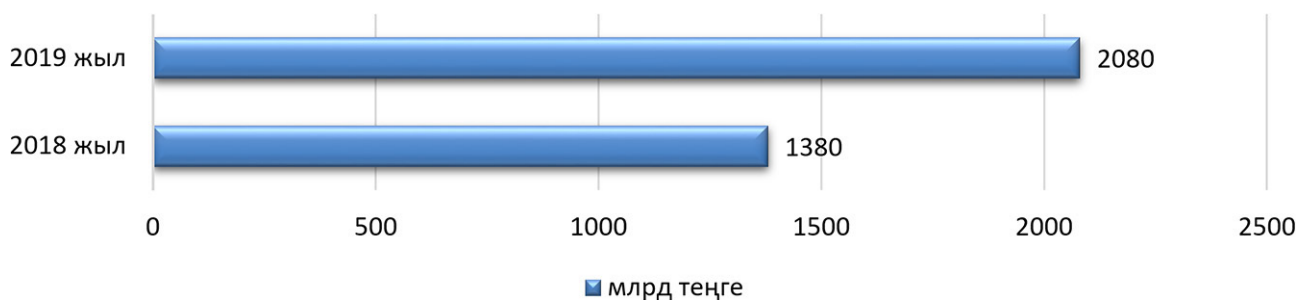
- ИҰ ипотекалық портфелі – 312,6 млрд теңге.

ҚР ипотекалық портфелінің өсімі өткен жылмен салыстырғанда 51%-ды құрады.

ЕДБ халқына ипотекалық кредит беру көлемі 2019 жылдың соңында 1767 млрд теңгеден құралды, соның құрамында 1742 млрд теңге – еліміздің ұлттық валютада (немесе жиынтық көлемнің 98,6%-ы), 25 млрд теңге – басқа шетелдік валютада (1,4%). Шамасының өсуі 2018 жылмен салыстырғанда 35,6%-ды құрады. Соңғы он жылда ЕДБ халқына ипотекалық кредит беру көлемі 2,5 есе өсті.

Аймақтар бойынша жүргізілген талдау көрсеткендей, ЕДБ ипотекалық портфелінің жалпы

1-кесте – ҚР тұрғын үй қоры құрамының динамикасы				
Көрсеткіштер	2016 жыл	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл
Тұрғын үй қоры-барлығы млн м ²	342,6	347,4	356,4	364,3
Бір тұрғынға тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, м ²	21,4	21,6	21,9	22,2
Қалалық тұрғын үй қоры	216,1	219,1	226,1	231,4
Бір тұрғынға тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, м ²	24,0	24,1	24,2	24,7
Ауылдық тұрғын үй қоры	126,5	128,3	130,3	132,9
Бір тұрғынға тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, м ²	18,0	18,2	18,6	18,9



1-сурет – Қазақстан Республикасының жиынтық ипотекалық портфелі

көлемінің 52%-ы Нұр-Сұлтан мен Алматыға тиесілі екенін көрсетеді (2-сурет).

2019 жылы халыққа 818 млрд теңге сомаға ипотекалық кредиттер берілді, бұл 2018 жылдың көрсеткішінен 56%-ға жоғары. Соңғы он жылда ЕДБ берген ипотекалық кредиттердің көлемі іс жүзінде 10 есе өсті.

2019 жылы ипотекалық несие берудің орташа айлық көлемі 68 млрд теңгені құрады. 2018 жылмен салыстырғанда ұқсас кезеңде ипотекалық кредитті берудің орташа айлық көлемі 1,5 есе өсті. Берудің ағымдағы серпіні сақталған жағдайда ЕДБ-ге берілген ипотекалық қарыздар көлемінің 2023 жылға қарай 1571 млрд теңгеге дейін өсуін болжауға болады.

«Бірінші кредиттік бюро» ЖШС деректеріне сәйкес 2018 жылы жасалған ипотекалық қарыз шарттарының саны 75 мыңды құрады, ипотекалық қарыздың орташа мөлшері 7 млн теңгені құрады. 2019 жылы 98,3 мың ипотекалық кредит берілді. Тиісінше, 2019 жылы ипотекалық қарыздың орташа мөлшері 8,3 млн теңгені құрады.

ЕДБ ипотекалық портфелінің жалпы көлемінде берілген ипотекалық кредиттердің үлесі 2019 жылы өсіп, 46%-ды құрады.

Ипотеканың қол жетімділігін бағалау үшін Mortgage as Percentage of Income (MPI, ипотекалық төлемнің отбасы кірістеріндегі үлесі) көрсеткішін пайдалануға болады [3].

MPI – ипотеканың нақты айлық құнын және үй шаруашылығының кірісін көрсетеді. Есептеулерде тұрғын үй сатып алуға несие берудің шекті кезеңіне 100% ипотекалық несие қолданылады. Төмендеу параметрі қолайлы динамиканы дәлел-

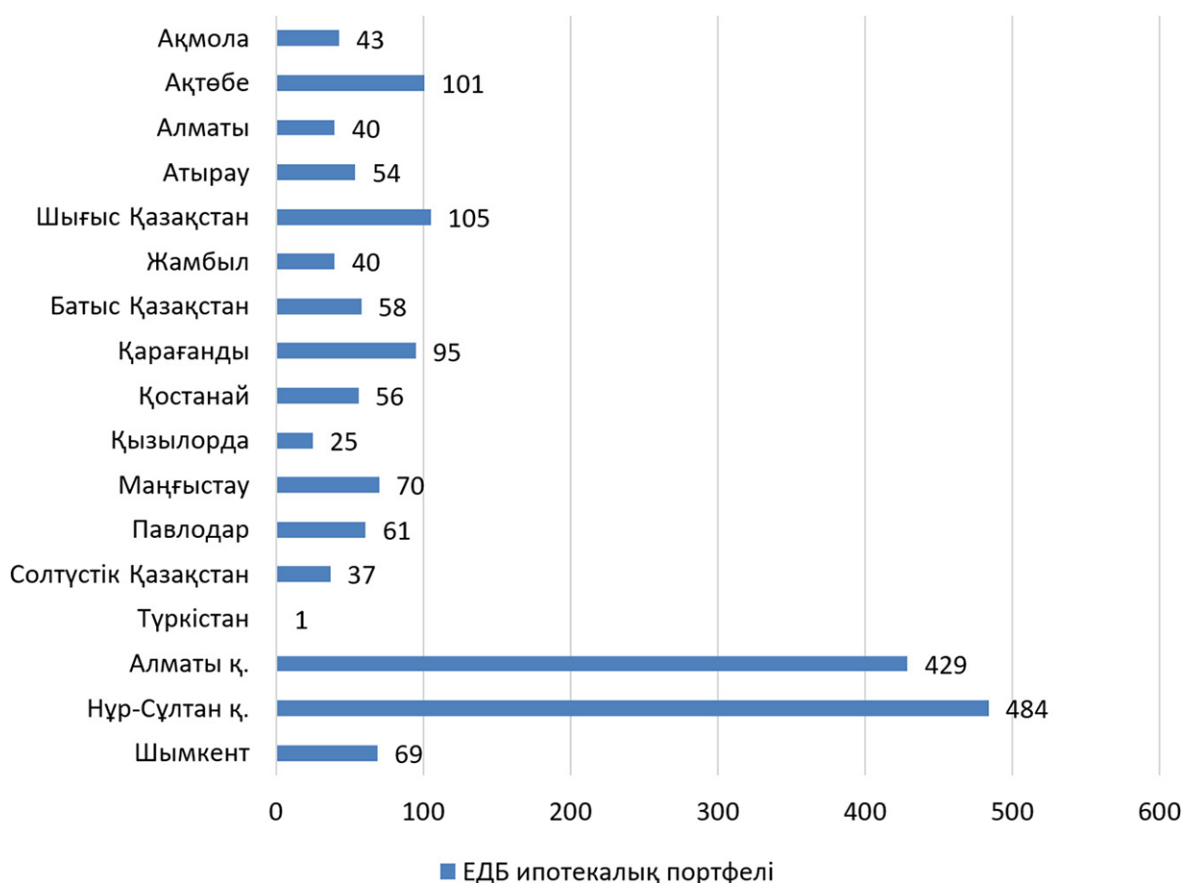
дейді. MPI-ді Қазақстан Республикасының бірінші деңгейдегі банкі 50% шамасында айқындайтын Debt to Income (DTI, борыштық жүктеме коэффициенті)-мен салыстыруға болады.

MPI қарастыру үшін үй шаруашылықтарының орташа айлық табысын орташа статистикалық шарттарда ипотекалық кредит бойынша орташа айлық төлемнің мөлшерімен салыстырамыз: орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі – 8%, кредиттеудің ұзақтығынан максималды мерзімі – 240 ай, бастапқы салым – 0%.

MPI DTI шамасынан асып кетпеуі керек (50%). Егер MPI 50%-дан асатын болса, ипотекалық несиелендіру қол жетімсіз болып келеді (ND), егер 50%-дан кіші болып келсе, онда қол жетімді (d). Ипотеканың қолжетімділігі бойынша есептеулер кестеде келтірілген.

Кестеден көріп отырғанымыздай, республика бойынша MPI көрсеткіші орта есеппен 29%-ға тең, бұл көлемі 51 м² (отбасының бір мүшесіне 15 м²) үй шаруашылықтары 20 жыл ішінде ипотека бойынша ай сайынғы төлемдерді өтеу үшін айлық кірісінің 29%-ын пәтер құнының 8%-дан 100%-на дейінгі мөлшерлемемен қамтамасыз етуі керек.

Салыстырмалы түрде қарау үшін: ипотекалық несиеге қол жеткізу 2018 жылдың соңында 34%-ды құрады. Бұл көрсеткіш 1%-ға төмендеді (орташа алынған ставка 2018 жылы 9,3% құрады), үй кірісі 17%-ға өсті (тұрғындардың жан басына шаққандағы кірісі 2019 жылы 105,3 мың теңгеге қарағанда 90,2 мың теңгеге жетті) тұрғын үй бағасының шамалы өсуіне байланысты. Ипотекалық несие алу мүмкіндігі өсті (тұрғын үй бағасының орташа өсу қарқыны 2019/2018 жж. 9% құрады).



2-сурет – Еліміздің аймақтары бойынша екінші деңгейлі банктердің ипотекалық портфелі, млрд теңге

2019 жылда 28 ЕДБ-тің 12-сі және 2 ипотекалық ұйым ғана нарыққа ипотекалық несиелер ұсынды.

8 банк («Қазақстан Халық жинақ банкі» АҚ, «АТФБанк» АҚ, «Жусан Банк» АҚ, «Банк Центр Кредит» АҚ, «РБК» АҚ, «ForteBank» АҚ, «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ, «Сбербанк» АҚ ЕБ) ипотекалық несиелендіруді ипотекалық өнімдерді өздерінің жұмыстарының бағдарламасы қарсаңында ұсына отырып, өз жұмыс аясында ипотекалық өнімдермен қатар, «7-20-25» және «Баспана Хит» бағдарламалары бойынша ипотека ұсынды [4].

Қорытынды

Сонымен жүргізілген талдау бойынша келесідей қорытынды жасауға болады:

- Біздің еліміздің ипотекалық портфелінің жиынтық көлемі 2080 млрд теңгені құрайды, оның ішінде: екінші деңгейдегі банктердің ипотекалық портфелі – 1767 млрд теңге (85%), ипотекалық ұйымдардың ипотекалық портфелі – 312,6 млрд теңге (15%).

- Жалпы ипотекалық несиелендіру процесінің өсу деңгейі көрінеді.

- Осы ипотекалық несиелендіру процесі басым қалалар ол Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында байқалады.

- Ипотекалық несиелендіру тұлғаларының саны 818

млрд адамды құрайды, ал елдің жалпы ипотекалық портфелінен берілген несиелердің үлесі 2019 жылы 46% құрайды.

Тұрғын үй заемдарының нарығы екпінді құлдырауда. 2020 жылдың сәуірінде 2019 жылдың осы кезеңімен салыстырғанда ипотекалық несиелер 3,4 есе аз берілді.

Қазақстанның ЕДБ 2019 жылғы сәуірде 62,3 млрд теңге сомасына, 2020 жылғы сәуірде – 17,9 млрд теңге сомасына тұрғын үй кредиттерін рәсімдеді. Нарықтың тарылу тренді түсіндіруге болады. Коронавирустық пандемияға байланысты көптеген құрылыс нысандары «қатып қалды», банктердің қызметі тоқтатылды, Қазақстандықтарда сатып алу алдында пәтерлерге баруға және тексеруге мүмкіндік болмады.

Шын мәнінде, ипотекалық несиелендіру – бұл айлармен емес, онжылдықтармен өлшенетін ұзақ мерзімді жоба. Банктер азаматтарға орта есеппен 10-20 жыл мерзімге ипотека береді. Әрине, бұл үшін банктер өздері үшін қандай да бір кепілдіктерді талап етеді, ал қарыз алушылардың өздері осындай ұзақ уақыт бойы қарыз төлей алатынына сенімді болуы керек. Бүгінгі нарықтық жағдайда, азаматтардың кірістері төмендеп немесе өсіп жатқан кезде, ешкім кепілдік бере алмайды. Азаматтар арасындағы қаржылық тұрақтылықтың мұндай секірулері толығымен әлемдік экономиканың ауытқуларына байланысты.

2-кесте – Ипотекаға қолжетімділіктің ағымдағы деңгейі						
Аймақтар	Үй шару. орт айлық табысы, теңге	Тұрғын үй орт құны=ипотекалық қарыздың орташа құны, теңге	Ипотека бойынша ай сайынғы төлем, теңге	MPI (Үй Шаруашылығының кірісінде ай сайынғы төлемнің үлесі) %	DTI, %	Ипотеканың ағымдағы қолжетімділік деңгейі
Қазақстан Республикасы	358060,8	12594450	105345	29	50	Д
Нұр-Сұлтан	559270,8	18253125	152676	27	50	Д
Алматы	421075,2	15199800	127137	30	50	Д
Шымкент	304328,2	17689125	147959	49	50	Д
Ақтау	610350,6	17218275	144021	24	50	Д
Ақтөбе	362098,2	8809350	73685	20	50	Д
Атырау	973557,2	19479900	162938	17	50	Д
Жезқазған	322950	6475500	58262	22	50	Д
Көкшетау	295760	9247200	77347	26	50	Д
Қарағанды	322950	8910000	74527	23	50	Д
Қостанай	262718,4	8979600	75709	29	50	Д
Қызылорда	389390	10852500	90775	23	50	Д
Орал	399658	8554875	71556	18	50	Д
Өскемен	277978,4	8362200	69945	25	50	Д
Павлодар	299084,8	7331100	61320	21	50	Д
Петропавл	256485,6	7967400	66643	26	50	Д
Семей	277978,4	7933800	66361	24	50	Д
Талдықорған	303551,7	11161050	93355	31	50	Д
Тараз	285678,9	10670400	89252	31	50	Д
Түркістан	215799,8	10958550	91662	42	50	Д

ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. Мукабенова А.В. Ипотечное кредитование / А.В. Мукабенова. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2013. – № 6 (53). – С. 379-381.
2. <https://stat.gov.kz/> Комитет по статистике РК.
3. <https://nationalbank.kz/> Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе на 01 января 2020 г.
4. <https://stat.gov.kz/> О жилищном фонде (2019). Комитет по статистике РК.

Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан

¹*ЖУМАНБАЕВА Туганай Кабикеновна, м.э.н., ст. преподаватель, tuganaika77@mail.ru,

¹АБДИКАРИМОВА Айман Мейрамкалиевна, м.э.н., ст. преподаватель, aiko_02-80@mail.ru,

¹Карагандинский технический университет, Казахстан, 100027, Караганда, пр. Н. Назарбаева, 56,

*автор-корреспондент.

Аннотация. Актуальность данной темы заключается в том, что развитие ипотечного кредитования оказывает существенное влияние на экономическую и социальную сферы страны. Для государства ипотека – удобный и простой способ обеспечения граждан жильем. В финансовом секторе это взаимовыгодное использование средств, а для строительных компаний – способ разбогатеть. На рынке БВУ в Казахстане существуют десятки ипотечных программ и предложений. Кроме того, существуют процедуры накопления домов, которые имеют свои особенности и правила. Методом проведенного статистического, сравнительного анализа можно сделать следующие результаты:

- в целом виден уровень роста процесса ипотечного кредитования;

- этот процесс ипотечного кредитования наблюдается в городах Нур-Султане и Алматы.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), банки второго уровня (БВУ), ипотечные организации (ИО), ипотечный портфель, ипотечные займы, Mortgage as Percentage of Income (MPI), Debt to Income (DTI).

Mortgage Lending Market of the Republic of Kazakhstan

¹*ZHUMANBAYEVA Tuganay, Mast. Econ. Sci., Senior Lecturer, tuganaika77@mail.ru,

¹ABDIKARIMOVA Ayman, Mast. Econ. Sci., Senior Lecturer, aiko_02-80@mail.ru,

¹Karaganda Technical University, Kazakhstan, 100027, Karaganda, N. Nazarbayev Avenue, 56,

*corresponding author.

Abstract. The relevance of this topic lies in the fact that the development of mortgage lending has a profound impact on the economic and social spheres of the country. For the state, mortgages are a convenient and easy way to provide housing to citizens. In the financial sector, this is a mutually beneficial use of funds and a way to get rich for construction companies. In Kazakhstan there are several mortgage programs and dozens of market offerings by commercial banks. In addition, there is a system of housing savings with its own characteristics and rules. By the method of the conducted statistical, comparative analysis, the following results can be made:

- in general, the level of growth of the mortgage lending process is visible;
- this process of mortgage lending is observed in the cities of Nur-Sultan and Almaty.

Keywords: mortgage, mortgage loan, housing and communal services (HCS), second-tier banks (STBs), mortgage organizations (MO), mortgage portfolio, mortgage loans, Mortgage as Percentage of Income (MPI), Debt to Income (DTI).

REFERENCES

1. Mukabenova A.V. Ipotechnoe kreditovanie / A.V. Mukabenova. – Tekst: neposredstvenny`j // Molodoj ucheny`j. – 2013. – No. 6 (53). – pp. 379-381.
2. <https://stat.gov.kz/> O zhilishhnom fonde Respubliki Kazakhstan / Statisticheskij sbornik / Nur-Sultan (2019).
3. <https://nationalbank.kz/> Ipotechnoe kreditovanie naseleniya v regional`nom razreze na 01 yanvarya 2020 g.
4. <https://stat.gov.kz/> Investicionnaya i stroitel`naya deyatel`nost` v Respublike Kazakhstan 2015-2019 / Statisticheskij sbornik / Nur-Sultan (2020).