

Сравнительный анализ динамики и условий ипотечного кредитования в Республике Казахстан и Российской Федерации

¹*КАЗАКОВА Галина Николаевна, старший преподаватель, gkazakova1@mail.ru,

²КАЗАКОВА Дарья Александровна, магистрант, darya.kazakova.99@list.ru,

³КАЗАКОВА Мария Александровна, магистрант, nigaine@mail.ru,

¹НАО «Карагандинский технический университет имени Абылкаса Сагинова», Казахстан, Караганда, пр. Н. Назарбаева, 56,

²Балтийский федеральный университет имени И. Канта, Россия, Калининград, ул. А. Невского, 14,

³Национальный исследовательский университет ИТМО, Россия, Санкт-Петербург, Кронверкский проспект, 49,

*автор-корреспондент.

Аннотация. Население Республики Казахстан, особенно студенческая его часть, достаточно мобильны и, помимо прямых выездов на обучение в бакалавриате, выездов по программам мобильности университетов, очень многие из бакалавров поступают на магистерские программы в России. Это уже достаточно взрослые люди, которым требуется жилье комфортнее, чем стандартное общежитие. В то же время, последние политические и экономические события в Российской Федерации привели к притоку граждан этой страны в качестве потенциальных покупателей на рынок жилой недвижимости Республики Казахстан. В статье рассматриваются показатели доступности жилья, показатели доступности источников финансирования операций по приобретению жилья. В ходе исследования использованы методы подбора, систематизации статистических данных, а также методики сравнительного анализа данных по мировому рынку недвижимости и рынкам Российской Федерации и Республики Казахстан. Условия ипотечного кредитования рассмотрены авторами с точки зрения определенной категории заемщиков, а именно иностранных граждан. Основные исследования проведены по данным отчетности двух ведущих банков указанных стран – АО «Отбасы Банк» в РК и ПАО «Сбербанк России».

Ключевые слова: жилье, доступность, финансирование, ипотека, кредитование, банк, рынок, сравнительный анализ, рэнкинг, процент, ставка.

Введение. Вопросы, возникающие у лиц, желающих приобрести жилье в соседней стране, мотивировали авторов данной статьи сначала в личных интересах, а затем и в качестве научного исследования провести сравнительный анализ доступности финансирования для приобретения жилья молодыми гражданами РФ в Казахстане и наоборот, гражданами РК в России.

Сравнительный анализ показателей доступности жилья. Доступность жилья является одним из ключевых показателей, характеризующих уровень жизни населения. В социально-экономической статистике уровень доступности жилья измеряется специальным индексом, рассчитываемым как соотношение средней цены квартиры и средних доходов населения. При этом в качестве формы средней величины выбирается обычно медиана.

На рисунке 1 представлена диаграмма, сфор-

мированная авторами по онлайн-базе Numbeo [1]. На диаграмме представлена выдержка из ранжированного ряда распределения ста двенадцати стран по значению указанного индекса. Из данных диаграммы видно, что Республика Казахстан ближе других стран бывшего Советского Союза к показателям первой десятки.

Исходя из методики расчета, чем ниже значение коэффициента, тем доступнее для граждан страны жилье. В расчет принимается цена квартиры средней площадью 90 м² в центре города и чистый располагаемый доход семьи.

Таким образом, в Саудовской Аравии, занимающей первое место в списке, достаточно двух годовых доходов семьи, а на Кипре, занимающем десятую позицию, – 6,4 годовых дохода.

Анализируемые нами страны, Казахстан и Россия, занимают по значению данного индекса сорок четвертое и семьдесят девятое места соот-



Рисунок 1 – Расположение стран в ранжированном ряду значений индекса доступности жилья (на 07.06.2022 года) [1]

ветственно. То есть по данной позиции приобретение жилья в Республике Казахстан менее проблематично.

Очевидно, что данный показатель носит условный характер, но он достаточно ярко отражает факторы, формирующие доступность жилья. Так, в странах первой десятки достаточно высокий уровень обеспеченности жильем и низкий спрос на рынке при высоком уровне доходов. В странах СНГ высокая потребность в жилье и относительно низкий уровень доходов населения. В Китае, который занял 103 место в представленном ранжированном ряду самый высокий спрос.

Сравнительный анализ индекса доступности кредита. Индекс доступности жилья и в Республике Казахстан, и в Российской Федерации показывает, что для приобретения жилой площади обычного дохода недостаточно, требуются дополнительные источники финансирования, заемные средства. Поэтому возможность приобретения жилья измеряется также показателями доступности средств финансирования, основными из которых являются индекс, характеризующий соотношение ежемесячного фактического взноса по ипотеке к семейному доходу, и обратный индекс, называемый индексом доступности кредита. При этом в расчет так же берется квартира площадью 90 м² финансируемая в полном объеме за счет ипотечного кредита сроком на 20 лет по среднерыночной ставке процентов.

На рисунке 2 представлена выборка из той же базы данных по уровню соотношения взноса по ипотеке к чистому располагаемому доходу домохозяйства.

Из данных диаграммы на рисунке 2 видно, что жители пятидесяти двух стран (из ранжируемых ста двенадцати) «укладываются» при погашении взноса по ипотеке в доход семьи за сопоставимый период. Начиная же с граждан Северной Македонии, занимающей в ранге пятьдесят третью позицию, жителям других стран приходится отдавать на погашение взноса по ипотеке более одного среднего располагаемого дохода.

Так, в Казахстане, занимающем семьдесят шестое место в данном ряду, расходы по ипотеке на 55,97% выше среднего располагаемого дохода, а в России, расположившейся на семьдесят девятом месте, расходы по ипотеке на 68,04% выше дохода домохозяйства, то есть ипотека в указанных странах не самый доступный и экономически выгодный источник финансирования.

Тем не менее, объемы ипотечного кредитования и в Республике Казахстан, и в Российской Федерации достаточно стабильно возрастают.

Сравнительный анализ динамики ипотечного кредитования. Динамика ипотечного кредитования населения в Республике Казахстан представлена на рисунке 3. Данные, приведенные на диаграмме, показывают прирост кредитов с 2373,0 млрд тенге до 3546,0 млрд тенге за период с 01.01.2021 года до 01.05.2022 года, темпы прироста соответственно составили 49%.

По данным Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка доля ипотеки в совокупном кредитном портфеле банков второго уровня РК на 01.05. 2022 года составила 19% [2].

Динамика задолженности по ипотечным жи-

личным кредитам в Российской Федерации за сопоставимый период представлена на рисунке 4. По диаграмме, представленной на рисунке 4,

видно, что приросте задолженности по ипотечному жилищному кредитованию в Российской Федерации за период с 01.01.2021 по 01.04.2022 соста-



Рисунок 2 – Расположение стран в ранжированном ряду значений индекса соотношения расходов по ипотеке и чистого располагаемого дохода домохозяйства (на 07.06.2022 года) [1]



Рисунок 3 – Динамика объемов ипотечного кредитования в Республике Казахстан [2]

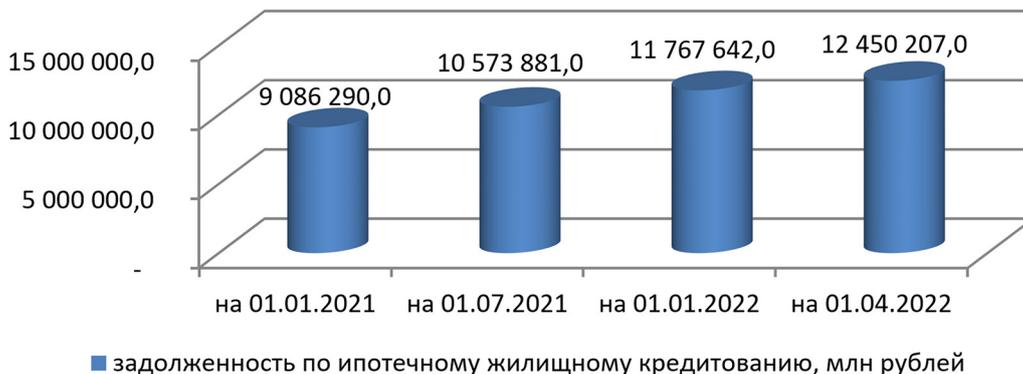


Рисунок 4 – Динамика задолженности по ипотечному жилищному кредитованию в Российской Федерации [3]

вил 3363917,0 млн рублей или на 37%.

Таким образом, за анализируемый период динамика ипотечного кредитования положительная и в Казахстане, и в России. При этом темпы прироста кредитов в РК несколько выше, чем в РФ – 49% против 37%.

Положительная динамика задолженности по ипотеке свидетельствует об интересе населения к данному источнику финансирования, несмотря на отмеченные ранее проблемы с уровнем его доступности.

Агентство Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка приводит следующую статистику: на первое января 2022 года лидером ипотечного рынка являлось АО «Отбасы Банк», доля которого в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, выданным банками Казахстана населению, составила – 58%. Далее следует дочерний банк АО «Сбербанк», доля которого в ипотечном портфеле банков РК равна 17%; и на третьем месте АО «Банк Центр-Кредит» с долей в общем ипотечном портфеле 13% [4].

По Российской Федерации выбор лидера в ипотечном кредитовании осуществлен нами на основании рэнкинга аналитического центра «Русипотека» [3].

В указанный обзор аналитический центр «Русипотека» включил 35 банков, совокупный ипотечный портфель которых на конец января 2022 года составил 332178,0 млн рублей. Соответственно наибольший удельный вес в этой сумме составил портфель Сбербанка РФ – 52,7% (175190,0 млн рублей), затем следуют банк ВТБ – 23,3% (77259,0 млн рублей) и Альфа-Банк – 4,23% (14055,0 млн рублей).

В связи с вышеизложенным рассмотрим ус-

ловия ипотечного кредитования, предлагаемые банками – лидерами в сфере ипотечного кредитования – АО «Отбасы Банк» в Казахстане и ПАО «Сбербанк России» в Российской Федерации. Прежде чем рассматривать непосредственно ипотечные программы, коротко охарактеризуем каждый из банков.

АО «Отбасы Банк» является приемником АО «Жилстройсбербанк Казахстана». Жилстройсбербанк РК начал свою деятельность с 2003 года как специальная институциональная единица, реализующая проект создания системы жилищных строительных сбережений. Данная система направлена на привлечение денег физических лиц в жилищные строительные депозиты и предоставление им жилищных займов. На конец мая 2022 года сбережения вкладчиков АО «Отбасы банк» составляют 1870 млрд тенге. С начала текущего, 2022 года, банком заключено 297 тысяч договоров о жилищных строительных сбережениях на общую сумму 1137 млрд тенге, предоставлено 32,2 тысяч займов на сумму 538 млрд тенге. Действующий кредитный портфель составляет 2400 млрд тенге. Банку предоставлены кредитные средства из бюджетных и внебюджетных источников РК на сумму 633 млрд тенге, по состоянию на 01.06.2022 года из выделенных средств освоено практически 89% (561 млрд тенге) [5].

Сравнительный анализ и оценка условий ипотечного кредитования. Условия основных ипотечных программ АО «Отбасы банк» представлены в таблице 1, сформированной авторами на основании рекламных предложений, размещенных на официальном сайте банка. Из таблицы видно, что три из четырех предлагаемых программ носят льготный характер и имеют достаточно низкую заявленную ставку, что делает

Таблица 1 – Характеристика основных ипотечных программ, предлагаемых АО «Отбасы банк» [5]

Наименование и характеристика программы	Условия кредитования
«Нұрлы Жер» – общедоступная ипотека с господдержкой	Процентная ставка – 5% годовых
	Эффективная ставка – 5,2% годовых
	Первоначальный взнос – от 20%
	Срок погашения – до 25 лет
«Военный продукт» – программа льготного жилищного кредитования военнослужащих, так же с участием бюджетных средств	Процентная ставка – 6-8% годовых
	Первоначальный взнос – от 15%
	Срок погашения – до 8 лет
«Бақытты отбасы» – специальная программа для многодетных семей с частичным погашением процентов за счет премии государства	Процентная ставка – 5% годовых
	Эффективная ставка – 5,2% годовых
	Первоначальный взнос – от 20%
	Срок погашения – до 25 лет
«Свой дом» – это собственная программа АО «Отбасы банк» с гибкой системой регулирования процентов	Процентная ставка – 3,5-7% годовых
	Первоначальный взнос – от 20%
	Срок погашения – до 25 лет

их, несомненно, привлекательными (по нашим расчетам, среднерыночная ставка по ипотеке составляет примерно 12% годовых). Собственная программа Отбасы банка, «Свой дом», имеет низкую ставку за счет того, что потенциальный заемщик (или его родственники, родители) заранее создают депозит с жилищными сбережениями, что значительно снижает риски банка-кредитора.

Сравним перечисленные программы с тем, что предлагает лидер ипотечного рынка Российской Федерации – ПАО «Сбербанк России». Данный банк осуществляет свою деятельность на протяжении уже 180 лет и основным видом деятельности являются корпоративные и розничные банковские операции. По состоянию на 30 сентября 2021 года в структуру Сбера на территории России входит 11 территориальных банков, 76 отделений территориальных банков и 13680 офисов банковского обслуживания [6].

Основные ипотечные программы ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 2, сформированной нами по данным официального сайта банка [7].

На первый взгляд, программы ипотечного кредитования данного банка менее гибкие, чем у «Отбасы банка». Но каждая из приведенных в таблице 2 программ имеет большое количество нюансов и дополнительных условий, что потребует от рядового потенциального заемщика дополнительных усилий по их изучению. Но для этого оба банка предлагают ипотечный онлайн-калькулятор, который поможет заемщику легче сориентироваться.

Заключение. Таким образом, гражданин России и гражданин Казахстана в своей стране может подобрать условия финансирования приобретаемого жилья исходя из располагаемых возможностей. Но в преамбуле исследования мы обозначили тему мобильности и озадачились в том числе возможностью получения ипотеки для иностранных граждан.

Ответ на этот вопрос дает только ПАО «Сбербанк России». На его официальном сайте в разделе «Вопросы по ипотеке» на вопрос «Я гражданин другой страны, могу я получить ипотеку?» дается следующий ответ: «Да. Граждане других стран могут оформить ипотеку в СберБанке по программе «Ипотека для иностранных граждан», но есть условие: нужно быть зарплатным клиентом СберБанка». Условия данной ипотеки: процентная ставка – 11,2% годовых; первоначальный взнос – 20%, срок – до 30 лет [8].

Выясняя условия кредитования в «Отбасы банке», мы воспользовались услугами консультанта, который обозначил следующие условия – процентная ставка – 7,5-8,5%, наличие зарплаты на территории РК не менее 6 месяцев и открытие депозита (без премии от государства), первоначальный взнос – 15-20%, срок – до 11 лет.

Проведенный анализ показал, что в любом случае для получения ипотечного кредита обучающемуся в магистратуре необходимо параллельно с учебой найти постоянную работу. Насколько это совместимо с качественным обучением – решать вам.

Таблица 2 – Характеристика основных ипотечных программ, предлагаемых ПАО «Сбербанк России» [7]

Наименование и характеристика программы	Условия кредитования
Вторичное жилье	Процентная ставка – 10,9% годовых
	Первоначальный взнос – от 0%
	Срок погашения – до 30 лет
Новостройки	Процентная ставка – 10,9% годовых
	Первоначальный взнос – от 0%
	Срок погашения – до 30 лет
Семейная ипотека	Процентная ставка – 5,3% годовых
	Первоначальный взнос – от 15%
	Срок погашения – до 30 лет
Ипотека с господдержкой	Процентная ставка – 8,3% годовых
	Первоначальный взнос – от 15%
	Срок погашения – до 30 лет

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Индекс цен на недвижимость по странам, 2022 год. https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp (дата обращения 07.06.2022 года).
2. Агентство РК по регулированию и развитию финансового рынка. Обзор финансового сектора за апрель 2022 года. <https://www.gov.kz/memleket/entities/ardfm/documents/details/313312?lang=ru>
3. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека». Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов. http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения 07.06.2022 года).
4. Агентство РК по регулированию и развитию финансового рынка. Тенденции на рынке ипотечного кредитования. <https://www.gov.kz/memleket/entities/ardfm/press/news/details/268856?lang=ru>
5. АО «Отбасы банк» – официальный сайт. <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/> (дата обращения 13.06.2022 года).
6. ПАО «Сбербанк» – лидер банковского сектора России. <https://www.halykgm.kz/uploads/2/files/Su2XZi61.pdf>
7. ПАО «Сбербанк России» – официальный сайт. <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> (дата обращения 07.06.2022 года).
8. Ипотека для иностранных граждан. <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/ipoteka-dlya-inostrancev> (дата обращения 07.06.2022 года).

Қазақстан Республикасы мен Ресей Федерациясындағы ипотекалық кредит беру серпіні мен шарттарын салыстырмалы талдау

¹*КАЗАКОВА Галина Николаевна, аға оқытушы, gkazakova1@mail.ru,

²КАЗАКОВА Дарья Александровна, магистрант, darya.kazakova.99@list.ru,

³КАЗАКОВА Мария Александровна, магистрант, nigaine@mail.ru,

¹«Әбілқас Сағынов атындағы Қарағанды техникалық университеті» КеАҚ, Қазақстан, Қарағанды, Н. Назарбаев даңғылы, 56,

²И. Кант атындағы Балтық федералді университеті, Ресей, Калининград, А. Невский көшесі, 14,

³ИТМО ұлттық зерттеу университеті, Ресей, Санкт-Петербург, Кронверкский даңғылы, 49,

*автор-корреспондент.

Аңдатпа. Қазақстан Республикасының халқы, әсіресе оның студенттік бөлігі айтарлықтай мобильді және бакалавриатқа тікелей сапарлардан, университеттердің ұтқырлық бағдарламалары бойынша сапарлардан басқа, көптеген бакалаврлар Ресейдің магистратурасына түседі. Бұл стандартты жатақханаға қарағанда ыңғайлы тұруды қажет ететін ересек адамдар. Сонымен қатар, Ресей Федерациясындағы соңғы саяси және экономикалық оқиғалар Қазақстан Республикасының Тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығына әлеуетті сатып алушылар ретінде осы ел азаматтарының келуіне алып келді. Мақалада тұрғын үйге қолжетімділік көрсеткіштері, тұрғын үй сатып алуды қаржыландыру көздерінің қолжетімділігінің көрсеткіштері қарастырылған. Зерттеуде статистикалық деректерді іріктеу, жүйелеу әдістері, сондай-ақ дүниежүзілік жылжымайтын мүлік нарығы мен Ресей Федерациясы мен Қазақстан Республикасының нарықтары туралы мәліметтерді салыстырмалы талдау әдістері қолданылды. Ипотекалық несиелеу шарттарын авторлар қарыз алушылардың белгілі бір категориясы, атап айтқанда шетел азаматтары тұрғысынан қарастырады. Негізгі зерттеулер осы елдердің екі жетекші банктерінің – Қазақстан Республикасындағы «Отбасы Банкі» АҚ және «Ресей Жинақ Банкі» ЖАҚ есеп беру деректері бойынша жүргізілді.

Кілт сөздер: тұрғын үй, қолжетімділік, қаржыландыру, ипотека, несиелеу, банк, нарық, салыстырмалы талдау, рейтинг, пайыз, мөлшерлеме.

Comparative Analysis of the Dynamics and Conditions of Mortgage Lending in the Republic of Kazakhstan and the Russian Federation

¹*KAZAKOVA Galina, Senior Lecturer, gkazakova1@mail.ru,

²KAZAKOVA Darya, master student, darya.kazakova.99@list.ru,

³KAZAKOVA Maria, master student, nigaine@mail.ru,

¹NPISC «Abylqas Saginov Karaganda Technical University», Kazakhstan, Karaganda, N. Nazarbayev Avenue, 56,

²I. Kant Baltic Federal University, Russia, Kaliningrad, A. Nevsky Street, 14,

³ITMO National Research University, Russia, Saint Petersburg, Kronverksky Avenue, 49,

*corresponding author.

Abstract. The population of the Republic of Kazakhstan, especially its student part, is quite mobile and, in addition to direct trips for undergraduate studies, trips under university mobility programs, many of the bachelors enter master's programs in Russia. These are already quite adult people who need housing more comfortable than a standard hostel.

At the same time, recent political and economic events in the Russian Federation have led to an influx of citizens of this country as potential buyers into the residential real estate market of the Republic of Kazakhstan. The article discusses indicators of housing affordability, indicators of the availability of sources of financing for housing purchases. The study used the methods of selection, systematization of statistical data, as well as methods of comparative analysis of data on the global real estate market and the markets of the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan. The terms of mortgage lending are considered by the authors from the point of view of a certain category of borrowers, namely foreign citizens. The main studies were carried out according to the reporting data of two leading banks of these countries – JSC «Otbasy Bank» in the Republic of Kazakhstan and PJSC «Sberbank of Russia».

Keywords: housing, affordability, financing, mortgage, lending, bank, market, comparative analysis, ranking, percentage, rate.

REFERENCES

1. Indeks tsen na nedvizhimost' po stranam, 2022 god. https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp (data obrashcheniya 07.06.2022 goda).
2. Agentstvo RK po regulirovaniyu i razvitiyu finansovogo rynka. Obzor finansovogo sektora za aprel' 2022 goda. <https://www.gov.kz/memleket/entities/ardfm/documents/details/313312?lang=ru>
3. Analiticheskiy tsentr po ipotechnomu kreditovaniyu i sek'yurizatsii «Rusipoteka». Ipotechnoye kreditovaniye v tsifrakh. Statistika vydachi ipotechnykh kreditov. http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (data obrashcheniya 07.06.2022 goda).
4. Agentstvo RK po regulirovaniyu i razvitiyu finansovogo rynka. Tendentsii na rynke ipotechnogo kreditovaniya. <https://www.gov.kz/memleket/entities/ardfm/press/news/details/268856?lang=ru>
5. AO «Otbasi bank» – ofitsial'nyy sayt. <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/> (data obrashcheniya 13.06.2022 goda).
6. PAO «Sberbank» – lider bankovskogo sektora Rossii. <https://www.halykgm.kz/uploads/2/files/Su2XZi61.pdf>
7. PAO «Sberbank Rossii» – ofitsial'nyy sayt. <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> (data obrashcheniya 07.06.2022 goda).
8. Ipoteka dlya inostrannykh grazhdan. <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/ipoteka-dlya-inostrancev> (data obrashcheniya 07.06.2022 goda).