

MPHTI 06.73.65
УДК 332.852.5
JEL A11

<https://doi.org/10.46914/1562-2959-2022-1-4-89-101>

Ш.Е. АЛЬПЕИСОВА,¹

к.э.н., и.о.ассоциированный профессор.

e-mail: sholpan761@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-3034-3165

Ж.С. БУЛХАИРОВА,^{*1}

автор-корреспондент, PhD,

ассоциированный профессор.

*e-mail: honeyzhu@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-9744-4104

Г.А. САЙМАГАМБЕТОВА,²

к.э.н., доцент.

e-mail: gauhar1973@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1627-0892

Ш.И. КОСЫМБАЕВА,²

ассистент.

e-mail: shnok@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1627-0892

¹Казахский агротехнический университет

им. С. Сейфуллина, г. Астана, Казахстан

²Каспийский университет технологий и инжиниринга

им. Ш. Есенова, г. Актау, Казахстан

СОВРЕМЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ГОСУДАРСТВА И НАСЕЛЕНИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация

На современном этапе развития стоит вопрос жилья перед населением страны, и можно наблюдать, что не все могут позволить себе его купить. Поэтому сегодня особенно актуальным становится вопрос о взаимодействии государства и населения в реализации жилищного кредитования. Основная цель исследования – провести анализ взаимодействия государства и населения в реализации жилищного кредитования. Основная научная и практическая значимость исследования заключается в том, что авторами дана оценка взаимодействия государства и населения в реализации жилищного кредитования на современном этапе развития. Методологической основой для реализации новых форм жилищного кредитования может послужить теоретическое и практическое исследование основных принципов жилищного кредитования, зарубежного опыта в этой области практики и его адаптация к современным событиям. В рамках работы было выявлено, что за последние годы темп прироста выдачи жилищных кредитов значительно увеличился в Казахстане, на что оказали влияние государственные программы жилищного кредитования и возможность применения излишки пенсионных накоплений на получение, погашение ипотеки и улучшение жилищных условий граждан. Также авторами была проанализирована программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 гг. Особое внимание уделено программе жилищного кредитования «7–20–25» и «Баспана Хит». Результаты проведенного исследования вносят определенный вклад в развитие жилищного кредитования, могут быть применены в процессе подготовки лекций по соответствующим дисциплинам, также быть базой для проведения дальнейших более глубоких исследований.

Ключевые слова: государство, население, жилищное кредитование, социальная политика, программа, механизм, жилищный фонд.

Введение

На сегодня жилищное кредитование является важным средством преодоления проблем нехватки жилья среди населения страны, регулирования денежной массы и содействия соци-

ально-экономическому развитию. На базе жилищного кредитования формируется хороший инвестиционный климат, более активно развивается рынок жилья, эффективно функционирует банковская система в стране.

Важным условием привлечения финансовых ресурсов для сектора долгосрочного кредитования недвижимости является формирование благоприятной экономической среды и политического климата в стране, развитие законодательно-нормативной базы и системы управления, повышение уровня социальной ответственности в стране, поддержка жилищного кредитования.

Следует отметить, что одним из важнейших аспектов социальной политики государства является обеспечение своих граждан доступным жильем [1, 2]. На данном этапе развития именно экономическое развитие и социальная ориентированность Республики Казахстан стали основой для формирования системы жилищных строительных сбережений (ЖСС), которая базируется на законе «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» [3, 4].

Цель исследования. В каждой стране для обеспечения социальной стабильности общества особое внимание уделяется жилищной сфере. Стратегической задачей ее функционирования является создание условий для устойчивого и эффективного оборота жилищного фонда, когда максимально полно удовлетворяются потребности населения в жилье, поддерживаются и совершенствуются. Основная цель данного исследования – провести анализ взаимодействия государства и населения в реализации жилищного кредитования.

Материалы и методы

Исследование основано на современных научных методах, включая системный подход, экономическую статистику, аналитический анализ, комплексный анализ и статистическую обработку данных. Также методологической основой для реализации новых форм жилищного кредитования послужили теоретические и практические исследования основополагающих принципов жилищного кредитования, которые применяются в данной области практики как за рубежом, так и в отечественной практике, и его адаптация к современным событиям, так как именно потребности населения в получении необходимого жилья посредством развития жилищного ипотечного кредитования привели к росту спроса на рынке недвижимости, и государство играет важную роль в решении данной проблемы.

Основой информационной базы данного исследования выступают данные официальных органов власти в Казахстане, разнообразные справочные материалы предприятий и организаций, также материалы, которые были собраны и обработаны авторами. На практике использовались такие научные методы, как индукция, дедукция, обобщение, группировка, классификация, сравнительный анализ и обоснование, статистический анализ.

Основные положения

На современном этапе жилищное кредитование является важнейшим универсальным институтом, который в основном получил свое развитие в государствах с рыночной экономикой и используется при формировании социально-экономической политики страны. Улучшение жилищного кредитования способствует созданию, стабилизации и совершенствованию конкурентоспособной мировой экономики, росту доступа к жилью для широких слоев населения, замедлению инфляции и социального неравенства путем стимулирования жилищного строительства и развития экономики страны, стабилизации финансовой и банковской составляющих, увеличению роста инвестиций на ключевых рынках.

Стоит отметить, что сегодня можно выделить особые черты жилищного кредитования: потребность со стороны граждан страны в жилищном кредите обусловлена несоразмерностью цен на дома и недвижимость и текущих доходов простого населения; жилищное кредитование, как и все другие формы кредита, несут значительные риски, требующие погашения, особенно в период кризиса, и, как следствие, необходимо его обеспечение; для коммерческих банков существует необходимость создания полноценной кредитной базы, а именно источников устойчивых и довольно дешевых финансовых ресурсов и, как следствие, обязательно развитие фондового рынка в стране. Также следует учитывать, что заинтересованность государства в поощ-

рении развития жилищного кредитования является неотъемлемой частью социальной политики, включая формирование устойчивой кредитной системы. Многогранное значение правовой базы для жилищного кредитования предполагает обязательное участие со стороны государства, которое отвечает за ее нормативные, правообеспечительные и регулирующие функции [5].

Следует отметить, что роль государства в развитии жилищного кредитования регулируется следующими принципами: формирование правовой базы и ее последующее совершенствование; активное применение и поддержка участников рынка жилищного кредитования во время кризиса; помощь в создании и развитии специальных кредитных продуктов для определенных групп населения (учителя, врачи, военные, многодетные семьи, молодые семьи и т.д.); создание необходимых условий для строительства жилья экономического класса в количестве, которое удовлетворяло бы потребности населения; выполнение обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, по приобретению и строительству жилых домов, уплате первого взноса по ипотечным программам в соответствии с действующими государственными программами; эффективное развитие рынка жилищного кредитования на базе активного развития ипотечных ценных бумаг и т.д. [6, 7].

Итак, стоит отметить, что новизна и практическая значимость данной работы заключается в том, что в ней изложены основные моменты взаимодействия государства и населения в реализации жилищного кредитования, а именно приведены данные по реализуемым жилищным программам, даны недостатки жилищных программ, реализуемых в Казахстане, и предложены меры по улучшению данных программ.

Литературный обзор

Следует отметить существенный вклад в развитие теоретических и практических аспектов в области жилищного кредитования таких ученых, как Алтмышева М.Е., Альшанская А.А., Ауезханулы А., Биханова А., Горемыкин В.А., Гусманова Ж., Каменецкий М.И., Кожаммет А., Меркулов В.В., Смирнов В.В., Ургушева С., Павлова И.В., а также зарубежных специалистов Шим Д., Дэниэл Дж., Кейнс Дж.М., Розенберг М., Фишер С., Лексис В., Шмалензи Р., Эрхард Л., Равиц М., Сигел Д., Дорнбуш Р., Друкер П., Кук Дж. и других.

Также необходимо принять во внимание опыт зарубежных коллег касательно вопроса жилищного кредитования, где следует отметить, что они в значительной степени изучают организационный механизм, также дают анализ и оценку немецкой и американской модели жилищного кредитования – такие ученые, как Страйк Р., Косарева Н. Б., Меркулов В. В., Равиц М., Копейкин А., Ли М., Штеккер О. Что касается зарубежных рынков, а именно вопроса стратегии развития жилищного кредитования со стороны государства, то стоит отметить, что институциональным особенностям организации процесса жилищного кредитования посвящено незначительное количество работ.

При этом стоит отметить, что сегодня не наблюдается системных исследований касательно анализа и оценки кредитной политики в сфере жилищного кредитования, а именно ее сущности, содержания, структуры и характерных особенностей, осуществляемого взаимодействия с государственными органами власти. Также можно заметить, что не проводятся комплексные исследования, которые взаимосвязаны с деятельностью кредитной политики государства в области жилищного кредитования, не забывая о социальных последствиях и т.д. [8].

Результаты и обсуждение

В Республике Казахстан с 1995 по 2001 гг. стоит выделить этапы жилищного кредитования с момента вступления в силу Указа Президента Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества», имеющего силу закона. В Казахстане действовала малайзийская модель системы жилищного кредитования, в основу которой заложена структура рынка, состоящая из двух уровней:

- ♦ первичным уровнем являются кредитные займы,
- ♦ вторичным – специфические залоговые акции (закладные и облигации), посредством которых банки, выдающие кредиты, осуществляют свое фондирование.

Для источников финансирования жилищных займов банки второго уровня размещают на рынке ценных бумаг «длительные» целевые деньги, что дает банкам возможность предоставлять «длительные» жилищные займы под небольшие процентные ставки.

В 1993 г., опираясь на малайзийскую модель кредитования, Указом Президента страны была введена государственная программа, которая содержала в себе новую жилищную программу. Она заключалась в выдаче долгосрочных кредитов на покупку либо строительство жилья, срок кредита составлял до 30 лет. Целью государственной программы являлось предоставление возможности семьям с доходами, не превышающими средний уровень, улучшить свои жилищные условия.

С 1998 г. в Республике Казахстан банки второго уровня начали предоставлять гражданам страны ипотечные жилищные займы для приобретения жилья в собственность. Именно жилищный кредит предоставлялся под очень завышенные процентные ставки кредитования и на краткосрочный период. Изначально ставка по жилищному кредиту предоставлялась примерно под 20% годовых, также одним из условий был первоначальный взнос, равный 40–50%, а сам срок кредитования составлял 5–10 лет. И как следствие, большинство населения не имело возможности претендовать на получение таких жилищных кредитов.

На данный момент в стране получили развитие модели следующего типа:

- ♦ американская модель представляет собой модель ипотечного кредитования, которая предусматривает выдачу банками второго уровня жилищного кредита заемщику в обмен на обязательство ежемесячно оплачивать банку фиксированную сумму денежных средств. Заемщик обеспечивает взятое на себя обязательство залогом покупаемого жилья.

- ♦ немецкая модель представляет собой одноуровневую модель жилищного кредитования, она предусматривает накопительный счет, который заемщик открывает в банке. И через 5–10 лет, когда на данном счете будет скоплено 50% от стоимости покупаемого жилья, заемщик может получить от государства дотацию 10% или льготный заем под недостающую сумму по самым невысоким процентным ставкам. Эта программа направлена на малоимущую часть населения, имеет значительный спрос в странах Западной Европы.

Вышеперечисленные модели жилищного кредитования являются для определенных стран стимулирующим вариантом для покупки собственного жилья. Однако в Казахстане используется модель жилищного кредитования, которая схожа с действующей моделью во Франции и Великобритании.

Сегодня государство в значительной степени участвует в развитии жилищного кредитования, а именно в регулятивном воздействии на его развитие, в распределении и последующей аккумуляции финансовых ресурсов при самостоятельном участии субъектов жилищных программ, что в итоге обуславливается директивно-регулируемым характером данной формы кредитных отношений.

Стоит заметить, что именно рост доступности приобретаемого жилья и дальнейшее развитие жилищного строительства признаются одним из приоритетных направлений Стратегии развития страны до 2050 г. Основу жилищного законодательства, регулирующего вопросы обеспеченности жильем граждан страны, составляют нормы Гражданского кодекса и Закона «О жилищных отношениях». Также в целях формирования эффективных механизмов финансирования жилищного строительства, включая и вопросы проблем получения жилья в Казахстане и стимулирования роста строительства жилых домов в соответствии с перечнем мероприятий, которые были реализованы через Программу действий Правительства Казахстана на 2000–2002 гг. «Концепция развития жилищного строительства и сохранения жилищного фонда в Республике Казахстан». Постановлением правительства страны от 21 августа 2000 г. № 1290 Р001290 была одобрена «Концепция финансирования долгосрочного жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан».

Следует заметить, что государственные и отраслевые жилищные программы обеспечивают увеличение жилищного фонда и средней обеспеченности населения жильем в Казахстане (рисунок 1, стр. 93).



Рисунок 1 – Этапы развития программ жилищного строительства в Казахстане

Примечание: Составлено автором.

Согласно рисунку 1 первый этап развития программ жилищного строительства представляет собой легализацию рыночных отношений на рынке недвижимости, которая началась в 1990-х годах с приватизации жилых домов. Это был первый шаг в формировании казахстанского рынка недвижимости. При этом сделки носили в большинстве своем единичный характер, также не до конца был определен механизм формирования цен на рынке жилья, особенно на новое жилье, то есть наблюдался процесс самостоятельного формирования цен на первичном рынке жилья. Несмотря на то что уже была создана правовая база страны для развития рыночных отношений в жилищном секторе, значительная часть населения все-таки не смогла приобрести новостройки из-за невысокой платежеспособности.

Второй этап знаменуется быстрым развитием рыночной экономики в Казахстане, что привело к существенным изменениям ситуации на первичном рынке жилья. Были сформированы необходимые условия для увеличения инвестиций в сектор недвижимости. В то же время стоит отметить, что в середине 1990-х произошла остановка жилищного строительства, и только с 1998 г. первичный рынок жилья начал восстанавливаться. Например, в 2000 г. по сравнению с предыдущим годом темп прироста строительства вырос на 195,6%, и только с 2001 г. начался незначительный рост, ввод в эксплуатацию новых домов.

Следующий, третий этап тесно связан с дальнейшим развитием национальных жилищных программ. Основной целью данных программ является создание необходимых условий для проживания в жилых домах, включая приемлемые экологические, окружающие условия для каждой семьи. Сегодня развитие рынка жилья в Казахстане осуществляется при непосредственном участии государства. В Конституции Республики Казахстан пишется о том, что жилище неприкосновенно и население, которое нуждается в жилье, имеет право его купить из государственного жилищного фонда по разумной цене в соответствии с установленными законами нормами. В Казахстане принят ряд законов и нормативных актов, касающихся вопросов жилья: Закон 1997 г. «О жилищных отношениях», который является основным нормативным документом в области жилищного строительства. С момента принятия закона о жилищных отношениях несколько раз вносились поправки, последняя поправка была принята 7 марта 2022 г.

Также стоит отметить, что правительство разрабатывает различные способы улучшения доступа к финансированию строительства жилья и постоянно совершенствует условия льготного кредитования для населения. Сектор жилья получает значительное финансирование из государственного бюджета, но при этом в итоге составляет менее 10% от совокупного объема финансирования. Еще следует учитывать, что правительство реализует различные государственные программы, которые направлены на обеспечение доступным жильем, особенно уязвимых слоев населения.

В настоящее время именно улучшение жилищного обеспечения и совершенствование жилищного строительства являются одними из основных путей повышения уровня основ-

ных направлений стратегии развития Республики Казахстан до 2050 г. Жилищные вопросы граждан Казахстана регулируются положениями Гражданского кодекса и закона о жилищных условиях [9]. В целях решения основных проблем нехватки жилья среди населения, финансирования строительства жилых домов, зданий и дальнейшего содействия строительству домов Правительство Республики Казахстан разработало проект закона «О финансировании жилищного строительства, развитии системы кредитования строительства и услуг в Республике Казахстан».

Отметим, что с 2020 по январь 2022 гг. доля жилищных кредитов в стране значительно увеличилась, чему способствовало введение государством системы жилищного кредитования и возможность использования части пенсионных средств. На рисунке 2 показан рост жилищного кредитования в Республике Казахстан. По данным Агентства по надзору и развитию финансового рынка Республики Казахстан, к концу марта 2022 г. объем жилищных кредитов вырос на 2,2% – до 3 528,6 млрд тенге, или 6,2% на начало 2022 г.

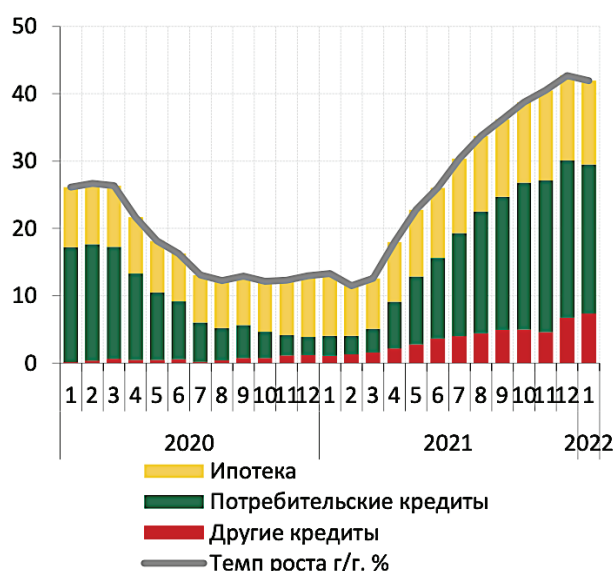


Рисунок 2 – Вклад компонентов в годовой рост кредитов розничного сектора

Примечание: Составлено на основе данных Национального банка Республики Казахстан [11].

Следует отметить, что в целом по Республике Казахстан происходит увеличение предложения жилья на рынке и средней обеспеченности жильем населения в основном за счет государственных жилищных программ, так как в Казахстане реализуются различные государственные программы по обеспечению населения доступным и качественным жильем. Сегодня правительство разрабатывает различные механизмы для улучшения и расширения доступа к жилищному финансированию и уменьшения задолженности по жилищным кредитам. На сегодня в развитие жилищно-строительного сектора страны вложено немало бюджетных средств – не менее 10% от общего объема государственного бюджета.

В 2019 г. была разработана и пересмотрена программа развития жилищно-коммунального хозяйства «Нұрлы жер» на 2020–2025 гг. [12], которая включает основные меры по поддержке страны в области развития рынка жилья и эффективного развития жилищно-коммунального хозяйства. Система жилищно-строительных сбережений и программы жилищного кредитования также помогают улучшить и увеличить доступ граждан к жилью. АО «Жилстройсбербанк» был основан в 2003 г. по немецкой модели жилстройсбережений и предлагает на рынке разнообразные кредиты сроком до 25 лет. В 2018 г. на рынок жилищного кредитования вышли следующие жилищные программы кредитования первичного и вторичного жилья:

- ♦ «7–20–25»;
- ♦ «Баспана Хит»;
- ♦ «Орда».

В 2020 г. президент Казахстана К.Ж. Токаев запустил новую программу жилищного кредитования «Шаңырақ» (5–10–20), которая дала возможность повысить уровень жизни граждан страны посредством приобретения доступного жилья.

Стоит отметить, что пока АО «Отбасы банк» (АО «Жилстройсбербанк») является единственным банком в Республике Казахстан, использующим систему жилищных строительных сбережений. Основной целью программы жилищно-строительных сбережений является повышение социального благосостояния граждан путем инвестирования в жилищное строительство через сбережения и жилищное кредитование.

Особого внимания заслуживает программа жилищного кредитования «7–20–25», реализуемая на территории Казахстана в рамках данной системы, которая была создана в результате реализации задач инициативы «новые возможности приобретения жилья для каждой семьи». Данная инициатива была впервые озвучена в обращении «Пять социальных инициатив Президента» Н.А. Назарбаева к народу страны. АО «Казахский фонд устойчивого развития» является главным оператором данного проекта [13].

Основной целью программы «7–20–25» является обеспечение доступа к жилью для большинства слоев населения посредством жилищного кредитования в рамках реализации государственных программ. В настоящее время программа «7–20–25» является самой популярной и выгодной программой жилищного кредитования, так как:

- ♦ процентная ставка по кредиту невысокая и составляет 7% (ГЭСВ – 7,2%);
- ♦ первоначальный взнос – 20% от стоимости приобретаемого жилья, при условии того, что в гг. Нур-Султане, Алматы, Актау, Атырау, Шымкенте, Караганде максимальная стоимость жилья составляет 25 млн тенге, а для других регионов страны – 15 млн тенге;
- ♦ максимальный срок погашения жилищного кредита составляет 25 лет;
- ♦ с заемщика не взимается комиссия за предоставление и выдачу кредита [9].

В рамках реализации программы «7–20–25» население может обратиться в банки-партнеры, которые имеют соглашение о сотрудничестве с АО «Казахстанский фонд устойчивости»: АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный банк Казахстана», АО «Forte Bank», АО «Bank RBK», АО «Евразийский банк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Altyn bank».

Важно отметить, что в Казахстане жилищный кредит предоставляется в тенге и в данной программе может участвовать любой гражданин страны, имеющий доход от трудовой деятельности, своего бизнеса/предприятия и не имеющий жилья в собственности. Согласно программе, реализуемой государством, основным критерием для одобрения жилищного кредита является кредитоспособность и стабильный доход кредитозаемщика. Эта программа жилищного кредитования предназначена для людей, нуждающихся в жилье и имеющих невысокие доходы, таких как: семьи с низким уровнем дохода, многодетные семьи, молодые семьи, социально уязвимые слои населения и т.д. В то же время граждане, которые имеют по несколько квартир и хотят еще купить, не смогут воспользоваться данной программой [14].

На рисунке 3 (стр. 96) представлена информация о жилищных кредитах, выданных в период с 2018 г. по сентябрь 2021 г. в рамках программы жилищного кредитования «7–20–25» [11].

Начиная с декабря 2018 г. с целью активизации государственной программы были внесены изменения в государственные жилищные программы «Нұрлы жер», продаются населению через АО «Отбасы банк» – программу «7–20–25». В жилищном кредитовании также стали применяться механизмы субсидирования через первоначальный взнос в форме выдачи жилищных сертификатов тем, кто работает в бюджетной и социальной сфере [11].

Таким образом, по состоянию на 27 января 2022 г. в рамках реализации программы «7–20–25» можно увидеть количество одобренных кредитов и заявок, данные по которым представлены на рисунке 4 (стр. 96) [13].

Согласно рисунку 4 в списке городов с наибольшим количеством заявок стоит отметить г. Нур-Султан, где было выдано 12 278 кредитов (179,8 млрд тенге), следующий город, лидирующий по количеству выданных займов, – Алматы – 7785 займов (109,9 млрд тенге). Стоит также обратить внимание на г. Шымкент, жители которого получили 2554 жилищных кредита на сумму 29,2 млрд тенге [11].

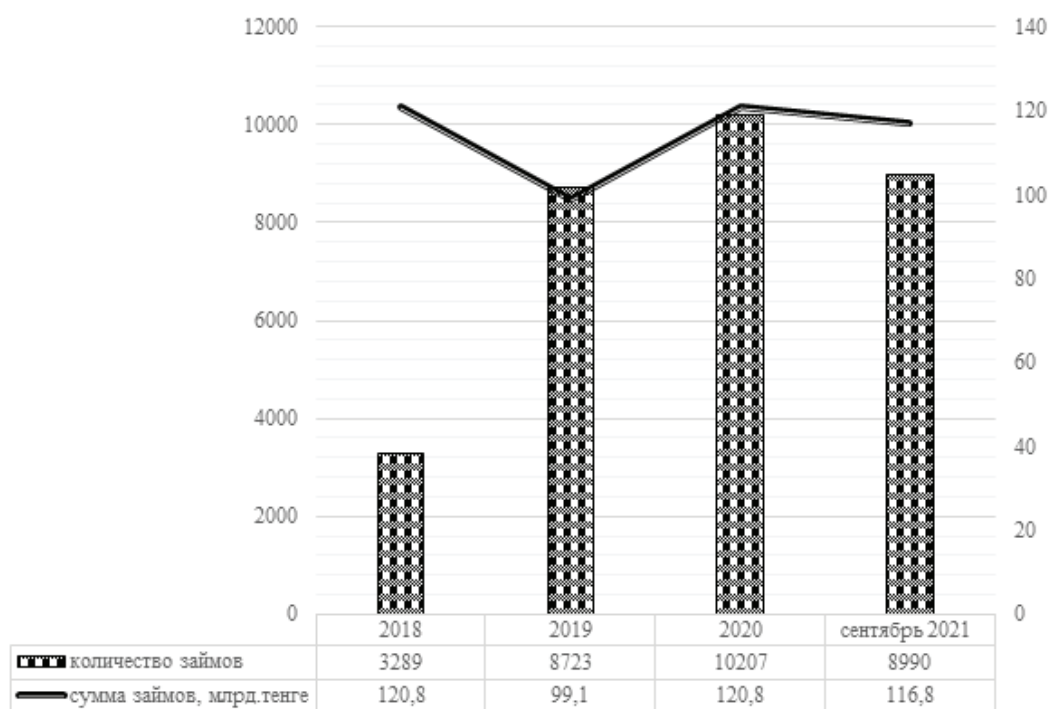


Рисунок 3 – Количество и размер выданного жилищного кредита в Казахстане в рамках реализации программы «7–20–25»

Примечание: Составлено автором на основании источника [11].

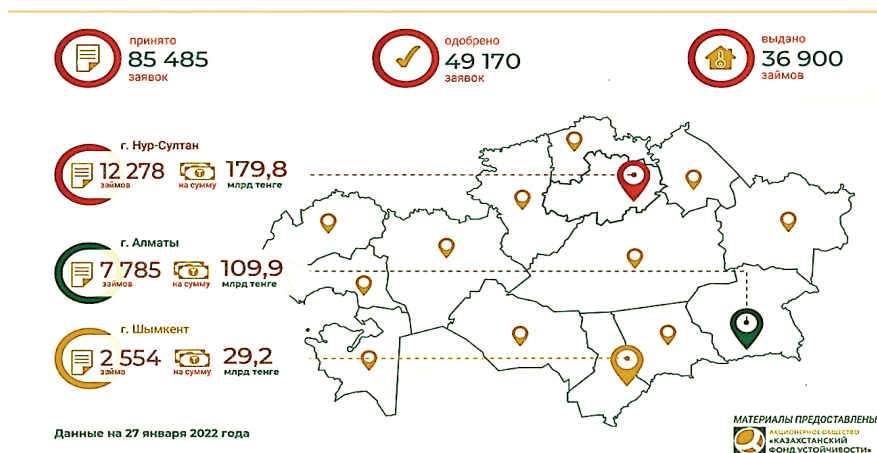


Рисунок 4 – Сведения по займам в рамках программы «7–20–25» на 27 января 2022 г.

Примечание: Составлено автором на основании данных АО «Казахстанский фонд устойчивости» [13].

Теперь стоит также рассмотреть государственную программу льготного жилищного кредитования «Баспана Хит», разработанную и реализуемую организацией «Баспана» при участии государства для продажи первичного и вторичного жилья на рынке. Программа «Баспана Хит» предлагает льготные кредиты на жилье с процентной ставкой 10,75% на максимальный срок 15 лет и с первоначальным взносом в размере 20% или более от стоимости дома. Ипотечная организация «Баспана», которая в настоящее время является основным оператором, в рамках программы «Баспана Хит» реализует данную программу с пятью крупными коммерческими банками: АО «Bank RBK», АО «Халык банк», АО «Банк «ЦентрКредит», АО «Цеснабанк» и

АО «Евразийский банк». Однако следует отметить, что пока заявки по специальной программе «Баспана Хит» не принимаются [15].

Теперь рассмотрим программу «Орда» – продукт АО «Казахстанская жилищная компания», который предназначен для кредитования населения через банки-агенты на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке. Его самое большое преимущество заключается в том, что он имеет большую сумму займа – 40 миллионов тенге. Рынок жилищного кредитования на покупку элитных жилых домов весьма ограничен, поскольку купить такие дома могут позволить себе немногие. Кроме того, этот вид кредита несет в себе высокий риск: количество обязательств заемщика велико. Еще одним значительным риском является высокая вероятность того, что цены на жилье значительно упадут из-за ограниченного спроса. Прием заявок на участие в этой программе приостановлен.

Итак, анализируя ход взаимодействия государства и населения на рынке жилищного кредитования Казахстана, следует обратить внимание на возможность использования части пенсионных средств на улучшение жилищных условий, в том числе на погашение жилищного кредита. За восемь месяцев 2021 г. в целях улучшения жилищных условий и погашения ипотеки посредством использования денег пенсионных фондов было совершено около 370 000 сделок купли-продажи, что в 2,1 раза больше, чем за аналогичный период 2020 г. Почти все регионы страны установили рекорд по количеству продаж жилья, а в некоторых случаях (особенно на западе страны) превысило значительно.

С февраля по август 2021 г. граждане перечислили из ЕНПФ 1,76 трлн тенге для улучшения жилищных условий, погашения ипотечного займа. Около 70% денег было потрачено на капитальный ремонт при покупке квартиры и более 10% – на ипотеку.

Так как вопрос использования пенсионных накоплений для улучшения жилищных условий и погашения ипотеки экспертами обсуждался давно, рынок недвижимости уже был готов к таким изменениям. Стоит обратить внимание, что цены начали расти задолго до официального принятия данного решения. За восемь месяцев 2021 г. средняя цена нового жилого дома выросла на 10,9%, а цены на вторичном рынке жилья выросли на 17%. Это прямое следствие того, что выросло количество людей, у которых появилось достаточно денежных средств на покупку своего жилья или улучшение жилищных условий благодаря изъятим пенсионным накоплениям и льготному жилищному кредитованию.

За восемь месяцев 2021 г. было выдано более 97 000 контрактов (кредитов) на сумму 1,2 трлн тенге. Это очень много по сравнению с 2020 г.: количество выданных кредитов увеличилось на 62%, а количество займов удвоилось. В результате в 2021 г. наблюдалась ситуация, когда многие брали новый жилищный кредит, при этом еще не погасив до конца старый, например, в 2021 г. это сделали более 4400 человек.

Тем не менее финансовые ресурсы из пенсионных фондов оказали влияние на развитие жилищного кредитования: роль кредитных организаций как основного поставщика финансовых ресурсов упала. Например, в 2020 г. 35,9% сделок жилищного кредитования было осуществлено через кредитные организации, а с января по август 2021 г. их количество упало до 26,3%, то есть в 2021 г. население, у которого не хватало денежных средств, брало их не в банках, а снимало со своих пенсионных счетов.

В результате чего все вышеперечисленное оказало значительное влияние на цены на рынке жилья, особенно из-за роста изъятия денег из пенсионных фондов плюс государственные жилищные программы. Например, в сентябре 2021 г. цена за квадратный метр в новом жилом доме превысила августовскую стоимость на 0,7% и достигла 346,2 млрд тенге. За девять месяцев 2021 г. рост составил 11,7%. Также цены на вторичном рынке жилья выросли на 1% в сентябре и за 9 месяцев этого же года – на 18,2%. В то же время наблюдался рост цен на строительство жилья: с 119,9 млрд тенге в 2016 г. до 212 млрд тенге в 2021 г.

Но несмотря на вышеперечисленное, стоит отметить, что существует ряд недостатков реализации государственных программ жилищного кредитования, таких как:

- ♦ за последнее время произошло увеличение количества очередников, которое выросло почти в два раза. Данная динамика говорит о том, что существующий механизм обеспечения населения жильем не может полностью решить данную проблему. Согласно данным Мини-

стерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, количество очередников на период 2016–2022 гг. выросло с 365 600 до 614 700 человек – на 68,1%, где в среднем прирост составил более 50 тысяч человек;

- ♦ требование о внесении первоначального взноса, который может варьироваться в пределах 10–20% от цены жилья, на который оказывает влияние вид жилищного кредита и наличие льготных программ. В итоге заемщику необходимо внести значительную сумму денег, тем самым рискуя остаться без финансовой подушки;

- ♦ по программе «Шанырак» очередники могут приобрести жилье только на первичном рынке, которое построено в рамках программы «Нұрлы жер»;

- ♦ ценовые ограничения. Например, по программе «Шанырак» не более 18 млн тенге для городов Астаны, Алматы и их пригородных зон, не более 15 млн тенге для городов Атырау, Актау, Актобе, Шымкента, Туркестана и Карагандинской области, для остальных регионов – не более 12 млн тенге.

Таким образом, на данном этапе развития государственное участие в обеспечение населения жильем весьма существенно и необходимо. В частности, государством страны проводится работа по определению неэффективных ниш рынка жилья, идентификации таких категорий граждан, которые нуждаются в государственной поддержке. Сегодня осуществляется ряд мероприятий по оптимизации процесса реализации программ: планируется сформировать единого оператора жилищной политики через объединения АО «Казахстанская ипотечная компания», АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства», входящие в структуру АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек». Также проводится работа по внедрению Единой республиканской базы очередников на жилье по государственной программе. Это способствует обеспечению прозрачности предоставления жилья и единого системного учета.

Как следствие, необходимо ввести ряд мероприятий по повышению эффективности жилищной политики, таких как: формирование пулов арендного жилья и стимулирование создания частных социальных фондов недвижимости; привлечение рыночного фондирования (депозиты населения, пенсионных накоплений) и субсидирование расходов по займу; внедрение механизма проектного финансирования частных застройщиков; внедрение рейтинга строительных компаний по долевого строительству; ужесточение ответственности недобросовестных застройщиков.

Заключение

Итак, системное расширение рынка жилья путем предоставления льготных кредитов и поддержки со стороны государства строительства нового жилья для населения страны, создание достаточного спроса и, как следствие, развитие строительной отрасли в конечном итоге только положительно скажутся на развитии экономики в целом. При этом на современном уровне развития, учитывая нестабильную ситуацию в стране, в условиях эффективного сотрудничества страны и населения на рынке жилищного кредитования появляются все новые кредитные инструменты, которые помогают улучшить жилищные условия граждан страны. Отметим, что за годы независимости в Казахстане был построен 141 млн кв. м жилья. В стране разработана модель комплексного развития жилья, основным принципом которой является повышение доступности жилья, особенно для уязвимых слоев населения. В стране были введены в действие новые программы жилищного кредитования, которые повышают доступ населения к кредитным ресурсам.

Таким образом, исходя из вышесказанного, можно сказать, что сегодня важно отметить роль государства в инициировании процесса выдачи жилищных кредитов для увеличения доступности жилья и роста рынка жилья. Только в этом случае развитие строительного сектора может оказать положительное влияние на восстановление экономики всей страны. Следует также помнить, что в связи с изменением ситуации в стране появились новые методы кредитования, которые привлекают государство и население на рынок жилищного кредитования.

ЛИТЕРАТУРА

- 1 Алтмышева М.Е. Ипотечное кредитование на примере АО «Жилстройсбербанк» Казахстана // Актуальные проблемы современности. – 2018. – № 1(19). – С. 120–124.
- 2 Короткова О.И. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования и основные показатели ипотечного жилищного кредитования // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2014. – № 20. – С. 25–36.
- 3 О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан. Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года № 110.
- 4 Погосян М.М. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования и основные показатели ипотечного жилищного кредитования / В сборнике: Экономика: вчера, сегодня, завтра. Сборник статей по материалам II Всероссийской (с международным участием) конференции преподавателей и студентов. – Москва. – 2021. – С. 329–335.
- 5 Чинаев Т.В. Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее инфраструктуры: дис. ... канд. экон. наук / Т.В. Чинаев. – Уфа, 2007. – 171 с.
- 6 Альшанская А.А. Жилищный вопрос и ипотечное кредитование населения в Казахстане // Каржы – Финансы. – 2020. – № 1–2(47–48). – С. 74–80.
- 7 Ауезханулы А., Манап А.С. Текущее состояние рынка жилищного ипотечного кредитования Казахстана // Статистика, учет и аудит. – 2017. – № 3(66). – С. 69–75.
- 8 Кузнецова Т.Е., Клемешова К.К., Королев М.Ю. Развитие модели жилищного кредитования в Республике Казахстан на основе применения передового зарубежного опыта / В сборнике: Банковский сектор в XXI веке: проблемы, тенденции и перспективы развития. Материалы Международной научно-практической конференции. Под редакцией Т.Е. Кузнецовой, Л.А. Черных. – 2016. – С. 7–15.
- 9 Закон Республики Казахстан. О жилищных отношениях. От 16 апреля 1997 года № 94 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.05.2022 г.).
- 10 Об утверждении Программы долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования. Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 ноября 2000 года № 1774.
- 11 Национальный Банк Казахстана. [National Bank of Kazakhstan]. URL: <https://www.nationalbank.kz/ru/page/obzor-inflyacii-dkr> (дата обращения: 22.05.2022)
- 12 Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы. Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054.
- 13 АО «Казахстанский фонд устойчивости [Kazakhstan Sustainability Fund JSC]. URL: <https://baspana72025.kz>. (дата обращения: 22.05.2022)
- 14 Биханова А., Ургүшева С. Современное состояние и особенности ипотечного кредитования в Республике Казахстан // Часопис економічних реформ. – 2019. – № 3(35). – С. 41–47.
- 15 Программа ипотечного жилищного кредитования «7–20–25» [Housing mortgage lending program «7–20–25»]. URL: https://egov.kz/cms/ru/articles/buy_sale/ipoteka_72025 (дата обращения: 20.05.2022)

REFERENCES

- 1 Altmysheva M.E. (2018) Mortgage lending for example JSC “Zhilstroysberbank” of Kazakhstan // Current problems of our time. No. 1(19). P. 120–124. (In Russian).
- 2 Korotkova O.I. (2014) The role of the state in the system of mortgage housing lending and the main indicators of mortgage housing lending // Legality and law and order in modern society. No. 20. P. 25–36. (In Russian).
- 3 About housing construction savings in the Republic of Kazakhstan. Law of the Republic of Kazakhstan No. 110 of December 7, 2000. (In Russian).
- 4 Pogosyan M.M. (2021) The role of the state in the system of mortgage housing lending and the main indicators of mortgage housing lending/ In the collection: Economics: yesterday, today, tomorrow. Collection of articles based on the materials of the II All-Russian (with international participation) conference of teachers and students. Moscow. P. 329–335. (In Russian).
- 5 Chinaev T.V. (2007) Formation of the Russian system of mortgage housing lending and its infrastructure: dis. ... Candidate of Economics Sciences. Ufa. 171 P. (In Russian).
- 6 Alshanskaya A.A. (2020) Housing issue and mortgage lending to the population in Kazakhstan // Karzhy. Finance. No. 1–2(47–48). P. 74–80. (In Russian).

- 7 Auyezkhanuly A., Manap A.S. (2017) The current state of the housing mortgage lending market in Kazakhstan // Statistics, accounting and auditing. No. 3(66). P. 69–75. (In Russian).
- 8 Kuznetsova T.E., Klemeshova K.K., Korolev M.Yu. (2016) Development of the housing lending model in the Republic of Kazakhstan based on the application of advanced foreign experience/ In the collection: Banking sector in the XXI century: problems, trends and prospects of development. Materials of the International Scientific and Practical Conference. Edited by T.E. Kuznetsova, L.A. Chernykh. P. 7–15. (In Russian).
- 9 The Law of the Republic of Kazakhstan. About housing relations. Dated April 16, 1997. No. 94 (with amendments and additions as of 07.05.2022). (In Russian).
- 10 On approval of the Program of Long-term financing of housing construction and development of the mortgage lending system. Resolution of the Government of the Republic of Kazakhstan dated November 28, 2000. No. 1774. (In Russian).
- 11 Nacional'nyj Bank Kazakhstana [National Bank of Kazakhstan]. URL: <https://www.nationalbank.kz/ru/page/obzor-inflyacii-dkp> (accessed: 22.05.2022). (In Russian).
- 12 On the approval of the State program of housing and communal development «Nurly Zher» for 2020 – 2025. Resolution of the Government of the Republic of Kazakhstan dated December 31, 2019. No. 1054. (In Russian).
- 13 AO «Kazhastanskij fond ustojchivosti» [Kazakhstan Sustainability Fund JSC]. URL: <https://baspana72025.kz>. (accessed: 22.05.2022). (In Russian).
- 14 Bikhanova A., Urgusheva S. (2019) The current state and features of mortgage lending in the Republic of Kazakhstan // Chronicle of economic reforms. No. 3(35), pp. 41–47. (In Russian).
- 15 Programma ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya «7–20–25» [Housing mortgage lending program «7–20–25»]. URL: https://egov.kz/cms/ru/articles/buy_sale/ipoteka_72025 (accessed: 20.05.2022). (In Russian).

Ш.Е. АЛЫПЕИСОВА,¹

Э.Ғ.К., қауымдастырылған профессор м.а.

e-mail: sholpan761@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-3034-3165

Ж.С. БУЛХАИРОВА,^{*1}

автор-корреспондент, PhD.

қауымдастырылған профессор.

*e-mail: honeyzhu@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-9744-4104

Г.А. САЙМАГАМБЕТОВА,²

Э.Ғ.К., доцент.

e-mail: gauhar1973@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1627-0892

Ш.Е. КОСЫМБАЕВА,²

ассистент.

e-mail: shnok@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1627-0892

¹С. Сейфуллин атындағы Қазақ

агротехникалық университеті,

Астана қ., Қазақстан

²Ш. Есенов атындағы Каспий технологиялар
және инжиниринг университеті, Ақтау қ., Қазақстан

ТҰРҒЫН ҮЙДІ НЕСИЕЛЕНДІРУДІ ЖҮЗЕГЕ АСЫРУДАҒЫ МЕМЛЕКЕТ ПЕН ХАЛЫҚТЫҢ ҚАЗІРГІ ЗАМАНҒЫ ӨЗАРА ӘРЕКЕТТЕСУІ

Андатпа

Қазіргі даму кезеңінде ел халқының алдында бәрі бірдей сатып ала алмайтынын байқауға болатын тұрғын үй мәселесі тұр. Сондықтан бүгінгі таңда тұрғын үйді несиелендіруді жүзеге асыруда мемлекет пен халықтың өзара әрекеттесу мәселесі ерекше өзекті болуда. Зерттеудің негізгі мақсаты – тұрғын үйді несиелендіруді жүзеге асырудағы мемлекет пен халықтың өзара әрекеттестігін талдау. Зерттеудің негізгі ғылыми және тәжірибелік маңыздылығы авторлардың қазіргі даму кезеңінде тұрғын үйді несиелендіруді жүзеге асырудағы мемлекет пен халықтың өзара әрекеттесуіне баға беруі болып табылады. Тұрғын үйді несиелендірудің жаңа

түрлерін жүзеге асырудың әдіснамалық негізі тұрғын үйді несиелендірудің негізгі принциптерін, тәжірибенің осы саласындағы шетелдік тәжірибені теориялық және практикалық зерттеу және оны қазіргі оқиғаларға бейімдеу бола алады. Жұмыс шеңберінде соңғы жылдары Қазақстанда тұрғын үй несиелерін берудің өсу қарқыны едәуір өскені анықталып, оның өсуіне тұрғын үйді несиелендірудің мемлекеттік бағдарламалары мен азаматтардың артық жинақталған зейнетақы қаражатын алу арқылы ипотекасын өтеуі және тұрғын үй жағдайын жақсартуға қолдану мүмкіндігі әсер етті. Сондай-ақ, авторлар 2020–2025 жж. арналған «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық даму бағдарламасын талдады. «7-20-25» және «Баспана Хит» тұрғын үй несиелеу бағдарламаларына ерекше назар аударылды. Зерттеу нәтижелері тұрғын үйді несиелендіруді дамытуға белгілі бір үлесін қосып, тиісті пәндер бойынша дәрістер дайындау үшін, сонымен қатар одан әрі терең зерттеулер жүргізуге негіз бола алады.

Тірек сөздер: мемлекет, халық, тұрғын үй несиесі, әлеуметтік саясат, бағдарлама, механизм, тұрғын үй қоры.

SH.E. ALPEISSOVA,¹

c.e.s., acting associate professor.

e-mail: sholpan761@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-3034-3165

ZH.S. BULKHAIROVA,^{*1}

corresponding author, PhD, associate professor.

*e-mail: honeyzhu@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-9744-4104

G.A. SAIMAGAMBETOVA,²

c.e.s., associate professor.

e-mail: gauhar1973@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1627-0892

SH.I. KOSSYMBAYEVA,²

assistant.

e-mail: shnok@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1627-0892

¹S.Seifullin Kazakh Agro Technical University,

Astana, Kazakhstan

²Caspian University of Technologies
and Engineering after S.Yessenov, Aktau, Kazakhstan.

MODERN INTERACTION BETWEEN THE STATE AND THE POPULATION IN THE IMPLEMENTATION OF HOUSING LOANS

Abstract

At the present stage of development, the issue of housing is facing the population of the country and it can be observed that not everyone can afford to buy it. Therefore, the interaction of the state and the population in the implementation of housing loans is becoming especially relevant today. The main purpose of the study is to analyze the interaction of the state and the population in the implementation of housing loans. The main scientific and practical significance of the study lies in the fact that the authors assessed the interaction of the state and the population in the implementation of housing lending at the present stage of development. The methodological basis for the implementation of new forms of housing lending can serve as a theoretical and practical study of the basic principles of housing lending, foreign experience in this field of practice and its adaptation to modern events. As part of the work, it was revealed that in recent years the rate of increase in the issuance of housing loans has increased significantly in Kazakhstan, the growth of which was influenced by state housing lending programs and the ability to apply excess pension savings to obtain, repay mortgages and improve the living conditions of citizens. The authors also analyzed such a program as the housing and communal development program “Nurly Zher” revised for 2020–2025. Special attention was paid to the housing lending program – “7-20-25” and “Baspana Hit”. The results of the conducted research make a certain contribution to the development of housing lending, can be used to prepare lectures on relevant disciplines, and be the basis for further in-depth research.

Key words: state, population, housing lending, social policy, program, mechanism, housing stock.