

Торайғыров университетінің
ҒЫЛЫМИ ЖУРНАЛЫ

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайғыров университета

Торайғыров университетінің ХАБАРШЫСЫ

Экономикалық сериясы
1997 жылдан бастап шығады



ВЕСТНИК

Торайғыров университета

Экономическая серия
Издается с 1997 года

ISSN 2710-3552

№ 3 (2024)

Павлодар

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайгыров университета

Экономическая серия
выходит 4 раза в год

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на переучет периодического печатного издания,
информационного агентства и сетевого издания
№ KZ93VPY00029686

выдано
Министерством информации и коммуникаций
Республики Казахстан

Тематическая направленность
публикация материалов в области экономики, управления,
финансов, бухгалтерского учета и аудита

Подписной индекс – 76133

<https://doi.org/10.48081/NCQE5133>

Бас редакторы – главный редактор
Давиденко Л. М.
доктор PhD

Заместитель главного редактора
Ответственный секретарь

Гребнев Л. С., *д.э.н., профессор*
Шеримова Н. М., *магистр*

Редакция алкасы – Редакционная коллегия

Шмарловская Г. А.,	<i>д.э.н., профессор (Беларусь);</i>
Кунязов Е. К.,	<i>доктор PhD, доцент;</i>
Алмаз Толымбек,	<i>доктор PhD, профессор (США);</i>
Мукина Г. С.,	<i>доктор PhD, ассоц. профессор, доцент;</i>
Алтайбаева Ж. К.,	<i>к.э.н.</i>
Мусина А. Ж.,	<i>к.э.н., ассоц. профессор, доцент;</i>
Титков А. А.,	<i>к.э.н., доцент;</i>
Омарова А. Р.	<i>технический редактор.</i>

За достоверность материалов и рекламы ответственность несут авторы и рекламодатели
Редакция оставляет за собой право на отклонение материалов
При использовании материалов журнала ссылка на «Вестник Торайгыров университета» обязательна

© Торайгыров университет

<https://doi.org/10.48081/LWBL2359>

***М. А. Канабекова¹, У. К. Джакишева²,
С. А. Файзуллина³, Ж. З. Оралбаева⁴,**

^{1,2,3}Казахский Национальный педагогический университет имени Абая,
Республика Казахстан, г. Алматы;

⁴Казахский национальный университет имени аль-Фараби,
Республика Казахстан, г. Алматы

¹ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2392-0136>

²ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2918-6318>

³ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9925-5075>

⁴ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0817-5756>

*e-mail: kma.2372@mail.ru

ОЦЕНКА И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КАЗАХСТАНЕ

Ипотечное кредитование в Казахстане является важной возможностью для получения жилья. Ведь не секрет, что развитие строительства напрямую зависит от ипотечного кредитования. В развивающихся странах ипотечное кредитование играет большую роль в формировании ВВП, при этом процентная ставка по ипотечному кредитованию не высокая, позволяющая населению благополучно погашать кредиты. На основе статистических данных с 2007 по 2023 годы была сформирована линейная модель по оценки уровня ипотечных кредитов, которая использует показатели ВВП, выданных кредитов банками второго уровня и средневзвешенную ставку по ипотеке. На основе статистического метода с помощью динамических рядов исследована взаимосвязь показателей и объемов ипотечных кредитов в Казахстане. Рост объемов ипотечных кредитов для населения, дает возможность развития строительного бизнеса, что в результате, позволяет увеличивать экономические показатели государства. Одновременно с международными тенденциями развития стран не следует забывать о существующих проблемах при использовании ипотечных кредитов. К ним относятся прежде всего платежеспособность заемщиков, экономическое состояние

населения берущих кредиты. Также, при выдачи ипотечных кредитов немаловажную роль играют условия их предоставления, к которым относятся первоначальный взнос заемщика, номинальная процентная ставка, сумма и срок кредитования. Для получения наиболее реального прогноза развития ипотечного кредитования был применен корреляционно-регрессионный анализ, на основе которого сформировано уравнение, основанное на переменных: ВВП, кредитование банков второго уровня и средневзвешенную ставку. В заключении предоставлены основные выводы и предложения, которые будут способствовать развитию ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, экономика Казахстана, ВВП, проценты по ипотечному кредитованию, долг населения.

Введение

Актуальность темы данного исследования. Жилищный сектор в настоящее время занимает в экономике любой страны существенное положение. Динамика развития строительной отрасли позволяет банкам второго уровня представлять определенные услуги и продукты для собственного роста своего кредитного портфеля. Ведь стимулирование ипотечного кредитования напрямую связано с различными сферами деятельности человека, как банковский, налоговый, пенсионной, правовой секторы.

Ипотечное кредитование на основе имеющегося спроса населения положительно влияют на увеличение объемов ипотечного кредитования населения, при этом существует неудовлетворенная потребность населения жильем.

В целом ипотека позволяет развивать экономические процессы, осуществляющиеся в стране за счет с одной стороны улучшения жилищных условий населения, с другой стороны финансовых организаций, а также еще стороной – это строительных организаций, которые осуществляют гражданское строительство.

Материалы и методы

В рамках выполнения данной работы были использованы следующие методы исследования: структурно-функциональный, корреляционно-регрессионный метод, экономико-статистический и категориальный анализ, доказательно-обоснованный подход: метод сравнительного анализа, материалы экспертного мнения, методы анализа иерархий и принятия решений и др.

На основе статистического метода с помощью динамических рядов исследована взаимосвязь показателей и объемов ипотечных кредитов в Казахстане.

Для получения наиболее реального прогноза развития ипотечного кредитования был применен корреляционно-регрессионный анализ, на основе которого сформировано уравнение, основанное на переменных: ВВП, кредитование банков второго уровня и средневзвешенную ставку.

В данной работе для определения степени точности описания модели процесса R-квадрат применена модель с высокой точности аппроксимации, которая наиболее точно описывает процесс.

Результаты и обсуждение

Ипотечный кредит характеризует себя как кредит, имеющий ряд специфических критериев, вследствие чего ведя такой вид коммерческой деятельности банки, несут соответствующие риски. Основным риском при таком кредитовании является «кредитный», т.е. риск того, что заемщик не погасит задолженность в соответствующем сроке и размере [1].

Ипотечные кредиторы компенсируют возросшую вероятность дефолта на нестабильных рынках, требуя более высоких первоначальных взносов или повышения кредитоспособности претендентов на получение кредита, что затрудняет получение ипотечных кредитов [2].

Одновременно Mark J. Flannery и другие исследователи оценивают, что «во-первых, показатели спроса на жилье могут коррелировать с местными факторами спроса за пределами жилищного сектора. Во-вторых, местный спрос на жилье может отражать изменения в предложении кредитов местных банков» [3].

В свою очередь Lang William W. и другие определяют, что «точность оценок влияет на текущие продажи домов, поскольку, когда оценки неточны, кредиторы требуют более крупных первоначальных взносов. Таким образом, существует динамический информационный внешний эффект, при котором прошлые покупки влияют на текущие покупки» [4].

Не маловажную роль в принятии решении играет «структура кредита, которая является количественно значимым фактором при принятии домохозяйством решения о финансировании жилья» [5].

Неоднородная природа миллионов покупателей ипотечных кредитов с разными потребностями и большой разрыв в знаниях об ипотечном рынке еще больше усложняют процесс ценообразования. Поэтому очень важно и интересно понять, как определяются цены на ипотеку в период, когда цены на жилье растут [6].

В то же время «наличие значительной задолженности по ипотечным кредитам с фиксированной ставкой и досрочным погашением означает, что способность стимулировать экономику путем снижения процентных ставок зависит не только от их текущего уровня, но и от их предыдущего пути» [7].

Таким образом, изменения в ипотечном кредитовании существенно влияют на динамику банковского кредитования бизнеса, но дифференцировано в зависимости от уровня экономического и институционального развития [8].

Кроме того, темпы роста реальных доходов на душу населения и макроэкономическая неопределенность оказывают положительное влияние на норму частных сбережений. Эффект от выдачи новых ипотечных кредитов становится сильнее по мере финансового углубления ипотечного рынка (т.е. по мере увеличения отношения общего объема ипотечного долга к ВВП) [9].

Проблема острой потребности в жилье в РК решается ускоренным развитием жилищного строительства, а также государственными программами по льготному кредитованию. Доступность жилья является одним из актуальных вопросов социально-экономической политики любого государства.

По данным различных экспертов, «отношение портфеля ипотечного кредитования к ВВП, то в Казахстане оно составляет 5 %, в то время как в России – 10 %, в Китае – 41 %, в Германии – 44 %, во Франции – 55 %, в США – 56 %, в Великобритании – 74 %, в Канаде – 78 % [10].

Основываясь на информации Национального банка Республики Казахстан соотношение портфеля ипотечного кредитования к ВВП в динамике изменялось с 5,3% в 2007 году до 4,4 % в 2023 году (рисунок 1).

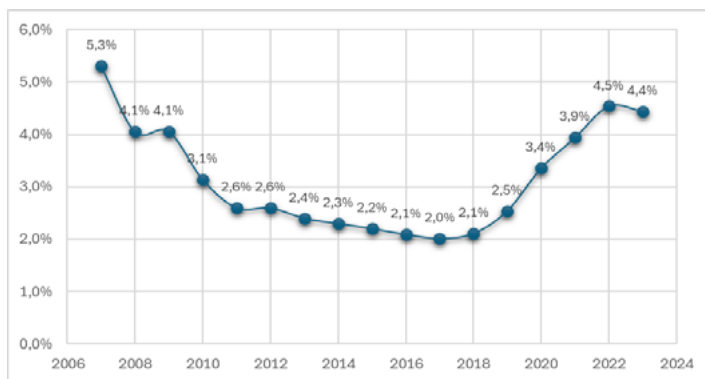


Рисунок 1 – Отношение ипотечного кредитования к ВВП в Казахстане
Примечание: составлено на основе источника [11]

Снижение показателя ипотечного кредитования к ВВП в период 2008-2011 год вызвано ипотечным кризисом, который произошел во всех странах мира в 2008 году, а в Казахстане это продолжалось в течении 3 лет. Это затем повлекло за собой негативное отношение к такого видам займам. Однако, начиная с 2018 году в Казахстане заработали ипотечные программы, что повлекло рост кредитования.

При этом рост данного показателя продолжался в течении 4 лет и достиг уровня в 4,5 %, но в 2023 году он снизился до 4,4 %, из-за увеличения объемов ВВП. В период 2023 года объем ипотеки в Казахстане достиг 5,3 трлн. тенге, хотя годом ранее он составлял 4,7 трлн. тенге, увеличившись на 586,3 млрд. тенге за год.

В таблице 1 показаны экономические показатели по ипотечному кредитованию.

Таблица 1 – Показатели по ипотечному кредитованию по Казахстану (млрд. тенге)

Годы	ВВП (млрд. тенге)	Кредиты БВУ всего на конец периода	Средневзвешенная ставка	Сумма ипотечных кредитов на конец периода
2007	12 849,8	7 258,4	12,6	682,5
2008	16 052,9	7 460,3	10,8	650,6
2009	17 007,6	7 644,0	10,9	690,2
2010	21 815,5	7 591,6	10,7	685,0
2011	28 243,1	8 811,2	11,0	734,2
2012	31 015,2	9 958,0	11,9	806,0
2013	35 999,0	11 291,5	11,5	863,8
2014	39 675,8	12 105,7	10,9	912,0
2015	40 884,1	12 674,2	9,4	900,8
2016	46 971,2	12 708,3	9,3	982,2
2017	54 378,9	12 705,4	8,6	1 096,5
2018	61 819,5	13 091,8	8,9	1 303,3
2019	69 532,6	13 864,9	8,0	1 767,2
2020	70 714,1	14 623,1	7,7	2 373,2
2021	83 951,6	18 497,7	8,3	3 307,4
2022	103 765,5	22 811,9	9,7	4 711,8

2023	119 251,2	27 932,9	10,7	5 297,3
------	-----------	----------	------	---------

Примечание: составлено на основе источника [11]

За период 2007 по 2023 год объем ВВП вырос в 9,28 раза или ежегодно в среднем на 54,6 %. За это время сумма ипотечных кредитов возросла в 7,7 раза или в среднем за год на 45,5 %. При этом средневзвешенная процентная ставка в 2007 году составляла 12,6 %, а в 2023 году 10,7 %, хотя были года, когда ставка достигала 7,7 %. Такое снижение процентной ставки объясняется прежде всего внедрением государственных программ на ипотечные цели, где ставка является не высокой.

Ипотечное кредитование имеют сильную зависимость от ВВП на 93,5 % и на 95,8 % от всех выданных кредитов банков второго уровня, а со средневзвешенной процентной ставкой имеет среднюю отрицательную связь, выраженную в 30,5 %. Это показано в таблице 2.

Таблица 2 – Зависимость между показателями

Показатели	ВВП (млрд. тенге), за период	Кредиты БВУ всего на конец периода	Средневзвешенная ставка	Сумма ипотечных кредитов на конец периода
ВВП (млрд. тенге), за период	1			
Кредиты БВУ всего на конец периода	0,971674	1		
Средневзвешенная ставка	-0,53849	-0,37032	1	
Сумма ипотечных кредитов на конец периода	0,934759	0,957689	-0,30482	1

Степень точности описания моделью процесса R-квадрат равен 0,93122, что говорит о высокой точности аппроксимации (модель хорошо описывает процесс).

Для получения прогноза развития ипотечных кредитов используем полученную в результате корреляционно-регрессионного анализа уравнение (1), которое выглядит следующим образом:

$$y = -3363,55 + 0,036055x_1 + 0,075122x_2 + 219,7295x_3, \quad (1)$$

где:

x_1 – ВВП;

x2 – Кредиты БВУ;

x3 – Средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию.

Однозначно используя формулу (1), мы можем осуществить прогноз объема ипотечных кредитов на основе трех показателей. Так, в таблице 3 сделан прогноз на 2024-2026 годы суммы ипотечных кредитов.

Таблица 3 – Прогноз суммы ипотечных кредитов, млрд. тенге

Годы	ВВП	Кредиты БВУ всего на конец периода	Средневзвешенная ставка, %	Сумма ипотечных кредитов на конец периода
2024	137 047,9	30 783,2	10,9	6 276,2
2025	152 775,6	33 924,3	11,1	7 138,9
2026	170 308,1	37 385,9	11,4	8 092,2

В таблице 3 предполагается рост ВВП, кредитов БВУ и средневзвешенной процентной ставки. Объем ипотечных кредитов к ВВП к 2026 году прогнозируется в соотношении 4,75 %, а в 2024 году 4,57 %.

Прогноз увеличения ипотеки в 2024 году 978,9 млрд. тенге, 2025 году 862,7 млрд. тенге, 2026 году 953,3 млрд. тенге и в итоге планируется 8,1 трлн. тенге в 2026 году.

В результате на данном этапе развития государственное участие в обеспечении 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.

С учетом проведенного исследования можно оценить, что на ипотеку влияют определенные условия кредитования:

- первоначальный взнос заемщика;
- номинальная процентная ставка;
- сумма и срок кредитования.

Обычно все ипотечные кредиты выдаются с аннуитетным ежемесячным платежом и расчет производится по формулам (2, 3).

В этом случае формула для расчёта суммы ежемесячной выплаты выглядит следующим образом:

$$X = C * K, \quad (2)$$

где: X – аннуитетный платеж,

С – сумма кредита,

К - коэффициент аннуитета.

Коэффициент аннуитета считается так:

$$K = \frac{M \cdot (1+M)^S}{(1+M)^S - 1}, \quad (3)$$

где:

М – месячная процентная ставка по кредиту,

С – срок кредита в месяцах [12].

В таблице 4 осуществлен расчет ипотечного кредита без комиссионного вознаграждения. В ней показана номинальная процентная ставка, годовая эффективная ставка вознаграждения (ГЭСВ), срок, сумма кредита и общая сумма выплат.

Основываясь на формулы (2, 3) проводим расчет ставки аннуитета и суммы аннуитетного платежа по месяцам.

В итоге выходит, что чем выше срок кредита, тем больше приходится выплачивать заемщику по ипотечному кредиту. При сумме 20 млн. тенге сроком на 5 лет заемщик вернет 30,15 млн. тенге, при 10 лет ипотеки 42,5 млн. тенге, а при 20-летней ипотеке 72,2 млн. тенге.

Таблица 4 – Пример расчета ипотечного кредита

Сумма, тыс. тенге	Номинальная ставка, %	Срок, мес.	Общая сумма выплат, тыс. тенге	ГЭСВ
20 000	17,5	240	72 237,2	18,96%
20 000	17,5	120	42 474,9	18,96%
20 000	17,5	60	30 146,7	18,95%

Определенную роль в финансировании ипотечных кредитов играет платежеспособность населения, учитывая, что только условия кредитования не позволяют заемщику, имеющим среднюю номинальную заработную плату по Казахстану в IV квартале 2023 года в размере 393 605 тенге получить кредит на 20 лет. Ведь для получения кредита в размере 20 млн. тенге на 20 лет ежемесячные платежи будут не менее 300 тыс. тенге. При этом, фактическая заработная плата будет составлять около 314 тыс. тенге, и заемщик должен оплачивать не менее 30 % от имеющегося дохода, а это

как минимум 900 тыс. тенге. При сроке 10 лет заемщик будет выплачивать 354 тыс. тенге, а в 5 лет срок 502 тыс. тенге ежемесячно.

Выводы

Учитывая, что ипотечное кредитование направлено на улучшение жилищных условий населений существуют определенные проблемы. К этим проблемам относятся:

- экономическое положение страны, ведь платежеспособность заемщиков играет большую роль при получении ипотечных кредитов;
- условия финансирования банками второго уровня, которые должны соответствовать уровню развития страны, ведь нашего государство относится к развивающимся странам;
- избыточное присутствие государства на рынке жилищного кредитования последние пять лет завело его в состояние хронической зависимости. Галопирующая инфляция в стране продолжает сохраняться, что делает жилищные линии банков второго уровня дорогими.

В результате для стабильного роста ипотечного кредитования необходимо оптимизировать экономическое положение страны, что позволит сформировать пул платежеспособных заемщиков и создать приемлемые условия для кредитования в будущем.

Список использованных источников

1 Курманалина, А. К., Феткулов, А. Х., Жумадильдина, А. К. Некоторые вопросы ипотечного кредитования в Казахстане: проблемы и пути решения. [Электронный ресурс]. – <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-voprosy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-kazahstane-problemy-i-puti-resheniya>

2 Michael Marschoun. Availability of Mortgage Loans in Volatile Real Estate Markets [Текст]/ Michael Marschoun // Journal of Urban Economics. – 2000. № 3(47). С. 443–469. <https://doi.org/10.1006/juec.1999.2151>

3 Mark, J. Flannery, Leming Lin, Luxi Wang. Housing booms and bank growth [Текст]/ Mark J. Flannery, Leming Lin, Luxi Wang // Journal of Financial Intermediation. – 2022. – № 52. 100993. – <https://doi.org/10.1016/j.jfi.2022.100993>

4 Lang William, W., Nakamura Leonard, I. A Model of Redlining [Текст]/ Lang William W., Nakamura Leonard I.A // Journal of Urban Economics. – 1993. – №2 (33). С. 223–234. <https://doi.org/10.1006/juec.1993.1014>

5 Matthew, S. Chambers, Carlos Garriga, Don Schlagenhauf. The loan structure and housing tenure decisions in an equilibrium model of mortgage

choice [Текст]/ Matthew S. Chambers, Carlos Garriga, Don Schlagenhauf // Review of Economic Dynamics. – 2009. – № 3 (12). – С. 444–468. – <https://doi.org/10.1016/j.red.2009.01.003>.

6 **Abdullah Al-Bahrani, Qing Su.** Determinants of mortgage pricing: A quantile regression analysis [Текст]/ Abdullah Al-Bahrani, Qing Su // Journal of Housing Economics. – 2015. – № 30. С.77–85. – <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2015.10.005>

7 **Berger, David, Konstantin Milbradt, Fabrice Tourre and Joseph Vavra.** Mortgage Prepayment and Path-Dependent Effects of Monetary Policy [Текст]/ Berger, David, Konstantin Milbradt, Fabrice Tourre and Joseph Vavra // American Economic Review. – 2021. – № 111 (9): 2829–78. Vol: [10.1257/aer.20181857](https://doi.org/10.1257/aer.20181857)

8 **Cengiz Tunc, Abdullah Yavas.** Not all credit is created equal: Mortgage vs non-mortgage debt and private saving rate in Turkey. [Текст]/ Cengiz Tunc, Abdullah Yavas // Central Bank Review. – 2016. – № 1 (16). С. 25-32. – <https://doi.org/10.1016/j.cbrev.2016.03.003>

9 **Анесова А. Г., Адамбекова А. А., Абдуллаева Б. А.** Влияние ипотечного кредитования на доступность жилья в Казахстане [Текст]/ Анесова А. Г., Адамбекова А. А., Абдуллаева Б. А. // Economics: the strategy and practice. – 2022. – №17(1). С.185-198. – <https://doi.org/10.51176/1997-9967-2022-1-185-198>

10 Казахстан уступает многим странам по уровню ипотечного кредитования». [Электронный ресурс]. – https://forbes.kz/economy/property/kazakhstan_ustupaet_mnogim_stranam_po_urovnyu_ipotechnogo_kreditovaniya/11/05/2023

11 Статистический бюллетень: №254 январь 2016, №230 январь 2014, №206 январь 2012, №182 январь 2010, №338 январь 2023, №326 январь 2022, №290 январь 2019, №351 февраль 2024. [Электронный ресурс]. – <https://www.nationalbank.kz/ru>

Как рассчитать аннуитетный платеж и стоит ли гасить кредит досрочно. [Электронный ресурс]. - <https://www.gazprombank.ru/pro-finance/credit/kak-rasschitat-annuitetnyj-platezh/>

References

1 **Kurmanalina A.K., Fetkulov A.H., Zhumadildina A.K.** Nekotorye voprosy ipotechnogo kreditovaniya v Kazahstane: problemy i puti resheniya. [Some issues of mortgage lending in Kazakhstan: problems and solutions] [Electronic resource]. – <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-voprosy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-kazahstane-problemy-i-puti-resheniya>

2 **Michael Marschoun.** Availability of Mortgage Loans in Volatile Real Estate Markets [Text] // Journal of Urban Economics. – 2000. – № 3(47). P. 443–469. – <https://doi.org/10.1006/juec.1999.2151>

3 **Mark J. Flannery, Leming Lin, Luxi Wang.** Housing booms and bank growth [Текст]/ Mark J. Flannery, Leming Lin, Luxi Wang // Journal of Financial Intermediation. – 2022. – № 52. 100993. – <https://doi.org/10.1016/j.jfi.2022.100993>

4 **Lang William W., Nakamura Leonard I.** A Model of Redlining. [Text]/ Lang William W., Nakamura Leonard I.A // Journal of Urban Economics. – 1993. – № 2 (33). P. 223–234. – <https://doi.org/10.1006/juec.1993.1014>

5 **Matthew S. Chambers, Carlos Garriga, Don Schlagenhauf.** The loan structure and housing tenure decisions in an equilibrium model of mortgage choice [Text]/ Matthew S. Chambers, Carlos Garriga, Don Schlagenhauf // Review of Economic Dynamics. – 2009. – № 3 (12). P. 444–468. – <https://doi.org/10.1016/j.red.2009.01.003>

6 **Abdullah Al-Bahrani, Qing Su.** Determinants of mortgage pricing: A quantile regression analysis [Text]/ Abdullah Al-Bahrani, Qing Su // Journal of Housing Economics. – 2015. – № 30. P.77–85. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2015.10.005>

7 **Berger, David,** Konstantin Milbradt, Fabrice Tourre, and Joseph Vavra. Mortgage Prepayment and Path-Dependent Effects of Monetary Policy [Text]/ Berger, David, Konstantin Milbradt, Fabrice Tourre and Joseph Vavra // American Economic Review. – 2021. – № 111 (9): 2829–78. [10.1257/aer.20181857](https://doi.org/10.1257/aer.20181857)

8 **Cengiz Tunc, Abdullah Yavas.** Not all credit is created equal: Mortgage vs non-mortgage debt and private saving rate in Turkey. [Text]/ Cengiz Tunc, Abdullah Yavas // Central Bank Review. – 2016. – № 1 (16). P. 25–32. – <https://doi.org/10.1016/j.cbrev.2016.03.003>

9 **Anesova, A. G., Adambekova, A. A., Abdullaeva, B. A.** Vliyanie ipotechnogo kreditovaniya na dostupnost' zhil'ya v Kazahstane. [The impact of mortgage lending on housing affordability in Kazakhstan] [Text]/ Анесова А.Г., Адамбекова А. А., Абдуллаева Б. А. // Economics: the strategy and practice. – 2022. – №17 (1). P.185–198. – <https://doi.org/10.51176/1997-9967-2022-1-185-198>

10 Kazakhstan ustupaet mnogim stranam po urovnyu ipotechnogo kreditovaniya. [Kazakhstan is inferior to many countries in terms of mortgage lending] [Electronic resource]. – <https://forbes.kz/economy/property/kazakhstan-ustupaet-mnogim-stranam-po-urovnyu-ipotechnogo-kreditovaniya/> 11.05.2023.

11 Statisticheskij byulleten': №254 yanvar' 2016, №230 yanvar' 2014, №206 yanvar' 2012, №182 yanvar' 2010, №338 yanvar' 2023, №326 yanvar' 2022,

№290 yanvar' 2019, №351 fevral' 2024. [Statistical Bulletin: No.254 January 2016, No.230 January 2014, No.206 January 2012, No.182 January 2010, No. 338 January 2023, No. 326 January 2022, No.290 January 2019, No.351 February 2024.] [Electronic resource]. – <https://www.nationalbank.kz/ru>

12 Kak rasschitat' annuitetnyj platezh i stoit li gasit' kredit dosrochno. [How to calculate an annuity payment and whether it is worth paying off the loan ahead of time] [Electronic resource]. – <https://www.gazprombank.ru/pro-finance/credit/kak-rasschitat-annuitetnyj-platezh/>

Поступило в редакцию 31.05.24

Поступило с исправлениями 05.07.24

Принято в печать 07.08.24

*М. А. Канабекова¹, У.К. Джакишева², С. А. Файзуллина³,

Ж. З. Оралбаева⁴

^{1,2,3} Абай атындағы Қазақ ұлттық педагогикалық университеті,
Қазақстан Республикасы, Алматы қ.

⁴ Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті,
Қазақстан Республикасы, Алматы қ.

31.05.24 ж. баспаға түсті.

05.07.24 ж. түзетулерімен түсті.

07.08.24 ж. басып шығаруға қабылданды.

ҚАЗАҚСТАНДА ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕНДІРУДІ ДАМУ ТУРАЛЫ БАҒАЛАУ ЖӘНЕ БОЛЖАУ

Қазақстанда ипотекалық кредит беру тұрғын үй алу үшін маңызды мүмкіндік болып табылады. Өйткені, құрылыстың дамуы ипотекалық несиелеуге тікелей байланысты екені жасырын емес. Дамыған елдерде ипотекалық несиелеу ЖІӨ-ні қалыптастыруда үлкен рөл атқарады, ал ипотекалық несиелеу бойынша пайыздық мөлшерлеме жоғары емес, бұл халыққа несиелерді қауіпсіз өтеуге мүмкіндік береді. 2007 жылдан 2023 жылға дейінгі статистикалық мәліметтер негізінде ЖІӨ көрсеткіштерін, екінші деңгейдегі банктер берген кредиттерді және ипотека бойынша орташа өлшенген мөлшерлемені пайдаланатын ипотекалық кредиттер деңгейін бағалау бойынша сызықтық модель қалыптастырылды. Статистикалық әдіс негізінде динамикалық қатарлардың көмегімен Қазақстандағы ипотекалық кредиттер көрсеткіштері мен көлемдерінің өзара

байланысы зерттелді. Халық үшін ипотекалық кредиттер көлемінің өсуі құрылыс бизнесін дамытуға мүмкіндік береді, нәтижесінде мемлекеттің экономикалық көрсеткіштерін арттыруға мүмкіндік береді. Елдердің халықаралық даму тенденцияларымен бір мезгілде ипотекалық несиелерді пайдалану кезіндегі проблемалар туралы ұмытпау керек. Оларға ең алдымен қарыз алушылардың төлем қабілеттілігі, несие алатын халықтың экономикалық жағдайы жатады. Сондай-ақ, ипотекалық несиелерді беру кезінде оларды беру шарттары маңызды рөл атқарады, оларға қарыз алушының бастапқы жарнасы, номиналды пайыздық мөлшерлемесі, несиелеу сомасы мен мерзімі кіреді. Ипотекалық несиелеуді дамытудың нақты болжамын алу үшін корреляциялық-регрессиялық талдау қолданылды, оның негізінде айнымалыларға негізделген теңдеу құрылды: ЖІӨ, екінші деңгейлі банктерді несиелеу және орташа өшіген мөлшерлеме. Қорытындыда ипотекалық несиелендіруді дамытуға ықпал ететін негізгі тұжырымдар мен ұсыныстар берілген.

Кілтті сөздер: ипотекалық кредиттеу, Қазақстан экономикасы, ЖІӨ, ипотекалық кредиттеу бойынша пайыздар, халықтың борышы.

*М. А. Kanabekova¹, U. K. Dzhakisheva², S. A. Fayzullina³,
Zh. Z. Oralbayeva⁴

^{1,2,3}Kazakh National Pedagogical University named after Abai,
Republic of Kazakhstan, Almaty

⁴Al-Farabi Kazakh National University, Republic of Kazakhstan, Almaty
Received 31.05.24

Received in revised form 05.07.24

Accepted for publication 07.08.24

ASSESSMENT AND FORECAST OF MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN KAZAKHSTAN

Mortgage lending in Kazakhstan is an important opportunity for obtaining housing. It's no secret that the development of construction directly depends on mortgage lending. In developed countries, mortgage lending plays an important role in the formation of GDP, while the interest rate on mortgage lending is not high, allowing the population to safely repay loans. Based on statistical data from 2007 to 2023, a linear model for assessing the level of mortgage loans was formed, which uses indicators

of GDP, loans issued by second-tier banks and the weighted average mortgage rate. On the basis of the statistical method, using dynamic series, the relationship between indicators and volumes of mortgage loans in Kazakhstan is studied. The growth in mortgage loans for the population makes it possible to develop the construction business, which as a result allows increasing the economic indicators of the state. At the same time as the international trends in the development of countries, one should not forget about the existing problems when using mortgage loans. These include, first of all, the solvency of borrowers, the economic condition of the population taking loans. Also, when issuing mortgage loans, the terms of their provision play an important role, which include the initial payment of the borrower, the nominal interest rate, the amount and term of the loan. To obtain the most realistic forecast for the development of mortgage lending, a correlation and regression analysis was applied, on the basis of which an equation based on variables was formed: GDP, lending to second-tier banks and a weighted average rate. In conclusion, the main conclusions and suggestions that will contribute to the development of mortgage lending are provided.

Keywords: mortgage lending, the economy of Kazakhstan, GDP, mortgage interest, public debt.

Теруге 02.09.2024 ж. жіберілді. Басуға 30.09.2024 ж. қол қойылды.

Электронды баспа

5,04 Мб RAM

Шартты баспа табағы 17,4

Таралымы 300 дана. Бағасы келісім бойынша.

Компьютерде беттеген: А. К. Мыржикова

Корректоры: А. Р. Омарова, М. М. Нугманова

Тапсырыс № 4278

Сдано в набор 02.09.2024 г. Подписано в печать 30.09.2024 г.

Электронное издание

5,04 Мб RAM

Усл.п.л. 17,4. Тираж 300 экз. Цена договорная.

Компьютерная верстка: А. К. Мыржикова

Корректорлар: А. Р. Омарова, М. М. Нугманова

Заказ № 4278

«Toraighyrov University» баспасынан басылып шығарылған

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

«Toraighyrov University» баспасы

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

8 (7182) 67-36-69

e-mail: kereku@tou.edu.kz

www.vestnik.tou.edu.kz

www.vestnik-economic.tou.edu.kz