

Министерство Образования и науки Республики Казахстан

Инновационный Евразийский Университет

На правах рукописи

М.Т. Каирбекова

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

Магистерская диссертация на соискание
академической степени магистра экономических наук
по специальности 6М050600 – Экономика

ПАВЛОДАР – 2014

Министерство образования и науки Республики Казахстан

Инновационный Евразийский университет

Допущен (а) к защите:
зав. кафедрой «Экономики и
менеджмента»,
кандидат экономических наук,
доцент _____ А.С. Нарынбаева
(подпись)
« ____ » _____ 20__

Магистерская диссертация

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

специальность: 6М050600 – Экономика

Магистрант

(подпись)

М.Т. Каирбекова

(инициалы, фамилия)

Научный руководитель,
кандидат экономических наук

(подпись)

А.С. Нарынбаева

(инициалы, фамилия)

Павлодар 2014

СОДЕРЖАНИЕ

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ	3
ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
ВВЕДЕНИЕ	6
1 Система ипотечного кредитования как инструмент преодоления кризисных явлений в условиях рыночной экономики	9
1.1 Внедрение и развитие ипотечного кредитования в РК	9
1.2 Роль ипотечного кредитования в современных условиях хозяйствования	18
1.3 Опыт развития системы ипотечного кредитования в странах с развитой рыночной экономикой	20
2 Анализ современного состояния ипотечного кредитования в Республике Казахстан	24
2.1 Оценка развития рынка ипотечного кредитования в Республике Казахстан	24
2.2 Анализ деятельности АО «Банк ЦентрКредит» в системе ипотечного кредитования Казахстана	35
2.3 АО «Жилстройсбербанк Казахстана» на рынке услуг ипотечного кредитования	49
3 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан	50
3.1 Государственная политика в области решения проблем на рынке ипотечного кредитования	50
3.2 Пути повышения эффективности ипотечного кредитования	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ А	83
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	84
ПРИЛОЖЕНИЕ В	85

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

ИО КИК - Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»
БВУ – Банки второго уровня
КВГИК - Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов
ККБ – Казкоммерцбанк
БЦК – Банк ЦентрКредит
АФН - Агентства Финансового Надзора РК
ЖСС – Жилищные строительные сбережения
ФНБ - Фонд национального благосостояния
ЖССБ - Жилищный строительный сберегательный банк
МРП – Месячный расчетный показатель
АДСиЖКХ - Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
МСФО – Международный стандарт финансовой отчетности
РК - Республика Казахстан
ЗАО- Закрытое Акционерное Общество
ОАО- Открытое Акционерное Общество
ФЖА - Федеральная Жилищная Администрация
ФНИА - Федеральная национальная ипотечная ассоциация
ГНАИК -Государственная национальная ассоциация ипотечного кредита
НБРК –Национальный Банк Республики Казахстан
Коэффициент ROE - Коэффициент рентабельности собственного капитала
Коэффициент RAO – Коэффициент рентабельности активов
МСБ - Малый средний бизнес

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Ипотека - это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Фидуция - *fiducia*, от лат. - сделки на доверии или доверительной сделки, первой формы вещного обеспечения

Пигнус - *pignus*, от лат, неформальный залог.

Кредитный портфель - ссуды, предоставленные банком своим клиентам.

Риск-менеджмент - в широком смысле - процесс выявления и оценки рисков, а также выбор методов и инструментов управления для минимизации риска.

Пруденциальные нормативы - это все те нормативы и обязательные требования, которые устанавливаются законом и Национальным Банком РК (раньше АФН) для кредитных организаций в целях обеспечения надежности, ликвидности и платежеспособности, управления банковскими рисками, защиты интересов акционеров и вкладчиков.

Пилотный проект – это первый этап внедрения, позволяющий убедиться в применимости и эффективности предлагаемой системы до её закупки и внедрения, обучить рабочую группу сотрудников компании работе с системой, определить необходимую конфигурацию системы, а также определить и спланировать организационные и технические мероприятия на этапе промышленного внедрения.

Импортозамещение - замещение импорта товарами, произведёнными отечественными производителями, то есть внутри страны.

Аффилированный (от англ. *affiliation* — соединение, связь) — дочерний; соединенный, связанный.ковенантов.

Реструктуризация – сложный процесс, затрагивающий интересы большинства работников предприятия, предполагающий структурные изменения (причем изменений не только организационной структуры управления, но и производственной структуры предприятия, а также структуры собственности).

Девальвация национальной валюты - защитная антикризисная мера, к которой вынуждены прибегнуть (или будут вынуждены это сделать), все государства, включая США, для защиты национального производства.

Капитализация - это процесс, в ходе которого под воздействием определённых факторов происходит увеличение денежной массы за счёт их вложения в какие - либо активные объекты, приносящие доход.

Резервные требования - часть депозитов, которые банки должны хранить в Национальном банке РК для обеспечения их финансовой стабильности.

Скоринг - от слова *score*, «счет» - позволяет начислить потенциальному клиенту определенное число баллов за каждый ответ на вопросы стандартной анкеты.

Кредитный скоринг - система оценки кредитоспособности (кредитных рисков) лица, основанная на численных статистических методах. Как правило,

используется в потребительском (магазином) экспресс-кредитовании на небольшие суммы.

Контрцикличность – это один из ключевых элементов реформирования финансового сектора как в общемировом, так и в национальном масштабе.

Маржа - это разница между отпускной ценой и себестоимостью. Эта разница обычно выражается или в процентах от отпускной цены (коэффициент прибыльности), или в абсолютных величинах как прибыль на единицу продукции.

Ставка рефинансирования - размер процентов в годовом исчислении, подлежащий уплате центральному банку страны за кредиты, предоставленные кредитным организациям. Эти кредиты являются рефинансированием временной нехватки финансовых ресурсов.

Стресс-тестирование - важный инструмент анализа рисков отдельного банка, а также всей финансовой системы.

Диспаритет цен - устойчивое сохранение больших различий в рентабельности между группами товаров.

Диверсификация - расширение [ассортимента](#) выпускаемой продукции и переориентация рынков сбыта, освоение новых видов производств с целью повышения [эффективности](#) производства, получения экономической выгоды, предотвращения банкротства. Такую диверсификацию называют диверсификацией производства.

Рефинансирование- привлечение [кредитными организациями](#) дешёвых краткосрочных межбанковских ссуд или кредитов центрального банка для обеспечения выданных банком кредитов. Чтобы выдать [кредит](#), необходимо обладать соответствующим финансовым ресурсом. Обычно эту роль играют [депозиты](#). В случае нехватки или сокращения ресурсной базы (часть депозитов забрали), чтобы не прибегать к досрочному разрыву кредитных договоров, нужно срочно привлечь новый ресурс взамен выбывшему

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Рынок ипотечного кредитования является неотъемлемой составляющей экономической стабильности, важнейшим фактором ускорения роста казахстанской экономики, обеспечения растущего спроса населения на качественные банковские услуги. Ипотечное кредитование – один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения – в улучшении жилищных условий, банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства. Ипотека в условиях рынка является наиболее оптимальным способом привлечения инвестиций в жилищную сферу. Она содержит в себе огромный потенциал экономического развития страны, превращения недвижимости в работающий капитал, дающий возможность кредитору получать гарантированный доход, а населению финансировать покупку недвижимости и так далее. Применительно к Казахстану ипотека остается самым доступным средством приобретения жилья людьми с высоким и средним уровнем дохода.

Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых распространенных в мировой практике и одним из надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, протекающие в государстве – человек, имеющий в собственности жилье, заинтересован в стабильности общества.

Необходимость развития механизмов ипотечного кредитования в Республике Казахстан на сегодняшний день обуславливается следующими причинами:

- во-первых, объективной потребностью в развитии жилищного строительства – социальная функция ипотечного финансирования;
- во вторых, состояние рецессии в экономике, несмотря на некоторые положительные конъюнктурные изменения, требует принятия комплексных мер по ее стимулированию – стимулирующая функция;
- в третьих, высокие риски присущие экономике в некоторой степени компенсируются самим характером ипотечного кредитования при условии создания четко функционирующей системы с правовой регламентацией, это позволит направить имеющиеся финансовые ресурсы на создание реальной стоимости.

Для достижения целей диссертационного исследования автором проанализированы проблемы ипотечного кредитования с точки зрения выявления экономической сущности кредита и ипотеки, формирования и распределения капитала и доходов в обществе. Это обусловило обращение к трудам классиков теории, таких, как Дж. М. Кейнс, В. Леонтьев, К. Маркс, А. Маршалл, Д. Милль, Н. Г. Мэнкью, В. Нисканен, А. Робинсон, Д. Ромер, А. Смит, Дж. Стиглиц, М. Фридмен, А. Шварц, И. Шумпетер. В процессе анализа состояния ипотечного кредитования в современной экономике Казахстана были использованы работы Ахметжановой Г.К., Ергазиной С.Л., Ибадуллаева А.А.,

Кожагапанова В.Г., Косолапова В.М., Маханова Н.О., Сахановой А.Н. и других специалистов.

Однако данные публикации затрагивают отдельные аспекты ипотечного кредитования. Поэтому назрела необходимость в комплексном исследовании проблем развития системы ипотечного кредитования в Казахстане в современных условиях посткризисного периода.

В процессе диссертационного исследования творчески изучены отечественные и зарубежные законодательные и нормативные акты, монографии и статьи в специальной периодической литературе, в том числе на английском языке, разнообразные фактические материалы, а также информация исследовательских центров, финансовых служб.

Цель и задачи исследования. Оценка современного состояния и перспектив развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты и этапы возникновения и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- проанализировать основные параметры развития рынка ипотечного кредитования в Казахстане;
- изучить систему ипотечного кредитования в Казахстане на примере деятельности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит».
- рассмотреть основные проблемы и сформулировать перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Предмет исследования. Экономические отношения, возникающие между кредитором и заемщиком в процессе ипотечного кредитования

Объект исследования. Рынок ипотечного кредитования в Республике Казахстан, деятельность АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит» в системе ипотечного кредитования Казахстана.

Теоретические и методологические основы диссертационной работы. Теоретические основы исследования опираются на научные труды как отечественных, так и зарубежных ученых и специалистов в сфере финансирования ипотечных проектов с участием банков, а также рассмотрены законодательные и нормативно-правовые акты регламентирующие сферу ипотечного кредитования. В диссертационном исследовании в теоретическом аспекте также использованы фундаментальные труды ученых-исследователей в области финансов и банковского дела, где изложены, концептуальны вопросы функционирования ипотечного рынка и даны авторские заключения перспективам их развития.

Методологической основой работы являются нормативные и законодательные акты Республики Казахстан, статистические материалы Агентства РК по статистике, Государственная программа развития жилищного строительства в РК, финансовые отчеты публикуемые в печати содержащие сведения о деятельности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит», а также материалы о компаниях, работающих на ипотечном рынке.

Научная новизна полученных результатов заключается в том, что в настоящей работе на основе комплексного исследования механизма

формирования и развития ипотечного кредитования дано авторское изложение организационной структуры механизма ипотечного кредитования на рынке жилой недвижимости Казахстана с учетом интересов всех участников. Реальное приращение научного знания состоит в следующем:

- разработана и проведена сравнительная оценка состояния рынка ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- научно обобщены и расширены положения, определяющие специфику ипотечного кредитования в РК;
- выявлено влияние государственного механизма стимулирования ипотечного кредитования на становление и развитие рынка недвижимости;
- в результате анализа существующих условий и необходимых предпосылок для развития ипотечного кредитования, выявлены возможные направления развития ипотечного кредитования в Казахстане в краткосрочной и долгосрочной перспективе;
- обоснованы практические рекомендации по формированию национальной системы ипотечного кредитования.

Положения диссертации, выносимые на защиту:

- на основе теоретического обоснования становления и функционирования системы ипотечного кредитования представлен механизм ипотечного кредитования на отечественном рынке недвижимости;
- обоснование механизма контроля и регулирования деятельности коммерческих банков, направленного на стимулирование ипотечного кредитования;
- рекомендации о необходимости расширения роли государственной поддержки на рынке ипотечного кредитования через реализацию целевых программ по повышению социальной защиты населения;
- предложение использования механизма ипотечного жилищного кредитования в целях реализации интересов субъектов через организационную структуру АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит».

Практическая значимость диссертационной работы состоит в том, что сформулированные и обоснованные в нем научно-практические положения могут быть использованы при разработке документов программного характера, определяющих стратегию развития систем ипотечного кредитования в современных экономических условиях в РК. Предложенные в работе выводы и рекомендации можно использовать для дальнейшего изучения данной сферы кредитования, а накопленные теоретические знания и практические материалы в процессе проведенного исследования, будут полезны в будущей профессиональной деятельности.

Структура и объем диссертации. Диссертация по структуре изложения исследования состоит из введения, трех разделов, заключения с предложенными выводами и рекомендациями и списка использованных источников. В первом разделе изложены теоретические основы функционирования сферы ипотечного кредитования, его содержание и механизм работы. Во второй главе проведен анализ развития рынка ипотечного кредитования на примере отечественных банков. В третьей главе изложены перспективы развития ипотечного кредитования, рассмотрены пути решения проблем ипотечного кредитования.

1 Система ипотечного кредитования как инструмент преодоления кризисных явлений в условиях рыночной экономики

1.2 Внедрение и развитие ипотечного кредитования в РК

В конце 1999 года Национальный Банк Казахстана инициировал разработку нормативной правовой базы внедрения системы ипотечного кредитования. В результате правительство республики утвердило Концепцию долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан. Концепция предполагает создание целостной системы ипотечного кредитования, которая включает в себя предоставление долгосрочных ипотечных кредитов банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам, а также механизм обеспечения кредиторов необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования. В конце 2000 года началось внедрение этой системы.

Казахстаном была выбрана Малайзийская модель системы ипотечного кредитования. В ее основе лежит западное ноу-хау — двухуровневая структура рынка, благодаря которой банки аккумулируют на рынке ценных бумаг «долгие» целевые деньги, предназначенные для ипотеки, и имеют возможность давать столь же «долгие» и «мягкие» (под невысокий процент) жилищные кредиты. Первичный уровень здесь — сами кредиты, а вторичный — специальные ипотечные ценные бумаги (облигации, закладные), с помощью которых происходит подпитка банков-кредиторов. В конце декабря 2000 года Национальным банком РК было создано ЗАО «Казахская ипотечная компания» (КИК) — по аналогии с малайзийской ипотечной компанией «Кагамас Берхард». Она была организована специально с целью формирования в стране рынка ипотечных ценных бумаг. По замыслу, от лица своих банков-партнеров она должна работать с населением, реализуя на вторичном рынке ипотечные облигации, и на эти деньги приобретать у банков ипотечные кредиты и затем предоставлять их населению. Таким образом, ипотечная компания на первичном рынке работает через коммерческие банки, а на вторичном выполняет функции оператора, осуществляющего рефинансирование банков второго уровня путем приобретения у них стандартных ипотечных кредитов и выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных данными кредитами. Более полно механизм функционирования двухуровневой системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан представлен на схеме, Приложение А.

В июле 2001 г. ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» совместно с ОАО «Астана-финанс» приступило к реализации пилотного проекта по ипотечному кредитованию приобретения жилья населением на вторичном рынке. Главной задачей участников проекта являлось создание благоприятных условий для удовлетворения спроса различных слоев населения на рынке жилья. Данный проект реализовался в Астане и Алматы. В рамках проекта предполагалось предоставление населению этих городов долгосрочных ипотечных кредитов сроком от 3 до 10 лет в тенге. Минимальный размер кредита составлял от 3 тыс. долларов США максимальный 30 тыс. долларов США в тенговом эквиваленте. Проект осуществлялся в течение 8 месяцев (с

июля 2001 г. по апрель 2002 г.). Программа была успешно апробирована в городах Астана и Алматы. За время реализации проекта Казахстанская Ипотечная Компания выкупила свыше 230 прав требования по ипотечным жилищным кредитам на сумму около 300 млн. тенге. Средний размер кредита составлял 1 млн. тенге (около 7 тыс. долларов США в эквиваленте). Доля семей со средним доходом 200 долларов США -300 долларов США составила около 85% от общего количества заемщиков[1].

В целях развития системы ипотечного кредитования решением Маслихата г. Астаны Закон РК от 23.12.1995 № 2723 года «Об ипотеке недвижимого имущества» развития ипотечного кредитования и жилищного строительства в Астане, которую реализует ОАО «Астана-финанс». Данная Программа была обусловлена, прежде всего, наблюдающейся тенденцией роста города в связи с приданием Астане статуса столицы Республики [2].

Основные цели и задачи программы:

1. Развитие жилищного строительства и формирование рынка жилья.
2. Удовлетворение потребности населения Астаны в качественном жилье, соответствующем современному уровню жизни, доступном по цене и формам оплаты.
3. Создание привлекательной для клиентов системы, предусматривающей возможность выбора приемлемого для них механизма финансирования и кредитования при приобретении жилья.
4. Переход от практики бесплатного предоставления жилья, отнесенного к категории государственного коммунального жилищного фонда, к практике строительства коммерческого жилья и приобретения за счет собственных средств граждан.

В 2002 году в Астане было введено свыше 230 тысяч квадратных метров жилой площади. Из них около 30 процентов реализовано по программе ипотечного кредитования.

Появилась потребность населения в ипотечных кредитах, предоставляемых в тенге без фиксации валютного эквивалента, а также на длительный срок. Но кредитование в тенге имело проблемы, связанные с необходимостью устанавливать плавающие ставки вознаграждения в целях хеджирования рисков. В свою очередь, потенциальные заемщики опасались значительного роста ставок вознаграждения в будущем, так как это создает угрозу дефолта заемщика.

Казахстанская ипотечная компания провела большую работу по поиску схем, которые могли бы обезопасить заемщиков. В частности, адаптировала имеющийся международный опыт применения ограничителей ставок вознаграждения – «сар» (кэп). Общая модель применения этих ограничителей такова. Предположим, в результате роста инфляции или увеличения темпов девальвации тенге плавающая ставка вознаграждения по тенговому ипотечному кредиту превысила заранее установленное максимальное значение-ограничитель. В этом случае начисление будет производиться по ставке ограничителя, несмотря на превышение фактической ставки. Данный проект был одобрен Национальным банком.

Первоначально Компания устанавливала по рефинансируемым

ипотечным жилищным кредитам окончательные ставки вознаграждения, включающие в себя маржу банка-кредитора за кредитный риск и операционное обслуживание. Однако анализ проведенной работы заставил пересмотреть политику рефинансирования банков. Теперь Компания ежемесячно объявляет свою котировочную ставку вознаграждения, в соответствии с которой проводится рефинансирование банков-кредиторов. В свою очередь и банки могут самостоятельно устанавливать собственную маржу, в пределах определенной величины. Таким образом, конечная ставка вознаграждения для заемщиков-физических лиц у разных банков различна. Это стимулирует конкуренцию между ними и способствует снижению ставок до уровня, соответствующего требованиям рынка.

В связи с тем, что ставки вознаграждения по ипотечным жилищным кредитам плавающие, особую актуальность приобрело определение базового индекса для их пересмотра. Им стал индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев), по мнению инвесторов, - наиболее обоснованный индикатор состояния экономики.

Несмотря на то, что к началу деятельности Казахстанской Ипотечной Компании законодательная база была в основном сформирована, в ходе апробации Программы проявились и нерешенные проблемы:

- несовершенство установленного законом порядка государственной регистрации сделок с недвижимостью (например, необоснованно высокая оплата регистрации) приводит к удорожанию кредитов для населения;
 - отсутствие налоговых льготы для граждан, приобретающих жилье в кредит;
 - включение заложенного имущества в конкурсную массу при банкротстве юридического лица.

В связи с этим Национальным Банком Казахстана была создана рабочая группа, в рамках которой был подготовлен проект Закона Республики Казахстан, предусматривающий внесение изменений и дополнений в некоторые законодательные акты.

Но главной проблемой оставалось привлечение средств в сферу ипотечного кредитования.

Предполагалось, что необходимые для этого средства будут привлекаться на внутреннем рынке путем выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных принадлежащими Казахстанской Ипотечной Компании правами требования по ипотечным жилищным кредитам. Основные отечественные институциональные инвесторы - накопительные пенсионные фонды и страховые компании.

Однако в условиях, когда ситуация на отечественном фондовом рынке характеризуется высокой доходностью по корпоративным облигациям и преобладанием бумаг, номинированных в иностранной валюте, выпуск ипотечных облигаций на общих условиях по ожидаемой инвесторами доходности может повлечь за собой резкий рост ставок по ипотечным жилищным кредитам. Если же по облигациям будет установлена доходность ниже рыночной (в рамках проводимой Казахстанской Ипотечной Компанией политики низких процентных ставок, приемлемой для целей ипотечного кредитования), возрастает риск не доразмещения ипотечных бумаг.

После тщательного анализа ситуации и международного опыта был сделан вывод: на первом этапе ипотечным облигациям должны быть предоставлены определенные преференции. В дальнейшем, когда емкость рынка таких финансовых инструментов станет достаточно большой, можно будет постепенно аннулировать преференции без заметного ущерба для функционирования системы.

В рамках организации системы ипотечного кредитования Казахстанской Ипотечной Компанией в 2002 г. были заключены генеральные соглашения о сотрудничестве с четырьмя банками второго уровня и двумя небанковскими организациями. К 1 июля 2002 года общий объем рефинансирования составил около 320 миллионов тенге. Это более 280 ипотечных жилищных кредитов, выданных физическим лицам. На 1 мая объем займов казахстанских банков физическим лицам на приобретение жилья достиг 5,3 млрд. тенге. В соответствии с международными требованиями были разработаны и успешно использовались стандарты ипотечного жилищного кредитования. Казахстанская ипотечная компания совместно с региональными отделениями Банка ЦентрКредит развернула свою программу во всех регионах республики: в Алматы и Алматинской области, в Астане, Актау, Актобе, Атырау, Жезказгане, Караганде, Кокшетау, Павлодаре, Уральске, Усть-Каменогорске, Шымкенте. Система ипотечного кредитования стала динамичным и перспективным сегментом рынка потребительского кредитования.

Но действительно ли много людей было готово обратиться к новой для нашего общества форме покупки жилья? По данным опроса, проведенного компанией «КОМКОН-2 Евразия» в городе Алматы в августе 2002 г, несмотря на рекламу ипотечного кредитования, о том, что это такое ипотека знали всего 43%, то есть меньше половины опрошенных. Дальнейшие вопросы задавались только тем, кто имел представление об ипотеке. Таким образом, после первого вопроса интервью продолжилось только для 300 респондентов из 696. Из 5% опрошенных заявили, что пользовались кредитами ипотеки. Следует отметить, что никто из них не жалеет об этом. Остальным 95% были заданы вопросы, которые могли бы продемонстрировать отношение респондентов к ипотеке. Более подробно результаты этого опроса показаны Приложении Б.

Как следует из результатов, около 40% были недовольны своим жильем (особенно много «недовольных» среди респондентов в возрасте 30-39 лет), однако не все собирались улучшать жилищные условия. Отношение к ипотеке со стороны респондентов, не собирающихся улучшать жизненные условия, было неоднозначно, хотя был небольшой перевес респондентов, относящихся к ипотеке положительно. Вместе с тем, только 32% респондентов, желающих жить более комфортно, собирались обратиться к услугам ипотеки. Основными причинами, заставляющими отказаться от взятия кредита являлись отсутствие стабильного денежного дохода, а также небольшой размер заработной платы и отсутствие уверенности в том, что всегда будет работа рассмотрим в таблице 1 [3].

Таблица 1. Основные трудности, влияющие на решение не брать ипотечный кредит, в процентах

Нет стабильного денежного дохода	28,3
Нет возможности погашать кредит	21,7
Нет уверенности в том, что всегда будет работа	19,6
Не имею представления о том, что нужно делать для оформления ипотечного кредита	10,9
Нет уверенности, что зарплата не сократится	4,4
Другое	2,2
Затрудняюсь ответить	13,0

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование на момент опроса не имело популярности среди горожан отчасти в силу сравнительно малой осведомленности, отчасти – в силу отсутствия стабильной работы и денежного дохода. В 2003 г. начинают проявляться положительные тенденции в развитии ипотечного кредитования. Если в 2002 г. по оценкам КИК, в г. Алматы в среднем за месяц выдавалось около 250-300 ипотечных кредитов, то есть около 10-13% от общего количества сделок по купле-продаже жилья, то в 2003г. количество сделок при участии ипотеки резко увеличилось, достигая на текущий момент примерно 600-700 сделок в месяц (то есть 25-30%). В 2001г. ставки ипотечных кредитов составляли от 20 до 24,% и срок был всего 5 лет, в 2002г. ставки снизились до уровня 16-19%, а сроки увеличились до 10 лет, в 2003 г. стало возможным получить кредиты по 12,5% годовых и сроком до 20 лет. Кстати, увеличивать на больший срок кредитование большого смысла не имеет. Например, если взять кредит 10 000 долларов США на 20 лет под ставку 12% годовых, то ежемесячный платеж будет составлять 110 долларов США. То же самое, но с увеличением срока кредита до 25 лет - платеж составит 105 долларов США, то есть всего на 5 долларов США меньше, но срок при этом увеличится на целых 5 лет. Важно отметить, что до 2003 г. банки неактивно продвигались в регионах.

Развитие ипотеки наблюдалось в основном в Алматы, Астане и Атырау - в городах, где сложились наиболее благоприятные и легко прогнозируемые уровни цен на недвижимость. Но в 2003 году ситуация меняется и довольно сильно. Активно выдаются ипотечные кредиты в таких городах, как Актау, Шымкент, Актобе, Уральск, Усть-Каменогорск, Караганда, Павлодар. Банки стали охотнее работать по регионам. Прежде всего, это свидетельствует о росте развития наиболее крупных городов Казахстана. Кроме того, успешное развитие ипотечного кредитования в Казахстане стало примером для других стран СНГ, в частности, для Украины. В конце августа 2003 г. представительная украинская делегация во главе Сергеем Тигипко посетила Республику Казахстан с целью изучить опыт становления и функционирования системы ипотечного кредитования. В 2004 г. рынок ипотечного кредитования в Казахстане самостоятельно подходит к показателям, заложенным в жилищной программе правительства РК. Такое мнение 14 апреля, в ходе заседания

правительства высказал министр экономики и бюджетного планирования РК К. Келимбетов. «По таким параметрам, как срок предоставления кредитов, размер первоначального взноса и процентной ставки видно, что рынок сам уже приходит к показателям, заложенным в нашей жилищной программе», - сказал К. Келимбетов [4, с.18].

Он сообщил, что в настоящее время в системе ипотечного кредитования Казахской ипотечной компании участвуют восемь банков второго уровня республики и две компании: «БТА-Ипотека» и «Астана-финанс». Сроки предоставляемых ими кредитов, по данным министра, колеблются от 15 до 20 лет, размер первоначального взноса - от 15 до 30% и процентной ставки - в пределах 12-13%. Жилищная программа правительства, по словам К. Келимбетова, предусматривает установление процентной ставки кредита на уровне 9-10%, размера первоначального взноса на уровне 10% от стоимости жилья и срока предоставления кредита до 20 лет. К. Келимбетов напомнил также, что «условия ипотечного кредитования в стране очень сильно меняются из года в год». «В 1998 году, когда начинала работу эта система, ставка по кредиту была 20%, первоначальный взнос - 40-50% и срок кредита - 10 лет, что было обусловлено дефицитом финансовых ресурсов», - заключил министр экономики и бюджетного планирования. 14 апреля этого года правительство Казахстана в целом одобрило проект государственной программы развития жилищного строительства на 2005-2007 годы.

Согласно программе, ставится задача обеспечить в течение 2005-2007 годов строительство и ввод в эксплуатацию более 12 млн. кв. метров жилья, в том числе в 2005 году - 3 млн., в 2006-м - 4 млн., в 2007-м - 5 млн. кв. метров. Реализация программы, как рассчитывают в правительстве, позволит обеспечить стоимость одного квадратного метра жилья не более 350 долларов США во всех регионах Казахстана, за исключением, возможно, крупных городов, прежде всего, в Астане и Алматы, где высоки доходы населения. В частности, администрация Алматы заявила на минувшей неделе, что в этом городе стоимость 1 кв. метра жилья в рамках указанной госпрограммы составит в среднем 450 долларов США.

В соответствии с программой предполагается увеличить в системе ипотечного кредитования сроки предоставления займов с нынешних 10-ти до 20-ти лет, снизить ставки вознаграждения по ним с 13% до 9-10% годовых и первоначальный взнос для получения кредита с 20% до 10% от стоимости приобретаемого жилья. Между тем в системе жилищно-строительных сбережений планируется снижение первоначального взноса до 25% против нынешнего уровня не менее 50%, увеличение срока возврата основной суммы кредита с 15 до 25 лет. В 2003 году сумма ипотечных займов, выданных банками Казахстана, составила 259,4 млрд. тенге, в том числе под залог недвижимости - 229 млрд. тенге.

Народный банк объявил о том, что с 1 апреля в трех регионах страны - Астане, Алматы и Караганде - он запустил новую программу кредитования «Ипотека Lights». Заемщик может получить 100% стоимости приобретаемого жилья в долларах США или евро по ставке от 7 до 11 процентов годовых. Максимальный срок кредитования определен в пределах 15 лет. Условия

кредитования весьма привлекательны: ограничения по сумме кредитования не устанавливаются, проверку платежеспособности заемщика банк не проводит, а пакет необходимых документов включает лишь удостоверение личности и РНН. По условиям программы «Ипотека Lights», обеспечением должно служить приобретаемое жилье и денежный вклад в Народном банке на сумму от 15 до 50% стоимости недвижимости. Как заявила руководитель пресс-службы Народного банка Д. Алпысбаева, ставка вознаграждения по кредиту определяется в зависимости от суммы кредита.

Оформление ипотеки ведется через центр персонального сервиса и не может превышать трех дней. При этом она особо подчеркнула, что «Ипотека Lights» - не разовая акция, а бессрочная программа, которая будет действовать наряду со стандартной программой ипотечного кредитования, предусматривающей первоначальный взнос и максимальный срок кредитования до 20 лет. Госпожа Алпысбаева отказалась ответить на вопрос, каким образом Народный банк изыскал возможность для снижения кредитных ставок, сославшись на коммерческую тайну. Скорее всего, банк рассчитывает на дешевые заимствования на внешних финансовых рынках.

По информации Нацбанка, в 2003 году банками второго уровня было привлечено подобных займов на сумму около 3,7 млрд. долларов США, или в 2 раза больше, чем в 2002 году. Поэтому можно не сомневаться в том, что подобные условия своим клиентам вскоре предложат и другие коммерческие банки Казахстана, которые, безусловно, заинтересованы в том, чтобы их ипотечные программы работали. Однако подобные продукты содержат большой кредитный риск, который, учитывая упрощенные условия кредитования, предлагаемые банками, может еще возрасти. По официальным данным, на 1 февраля задолженность физических лиц по ипотечным кредитам в целом по стране составила 31,5 млрд. тенге, а доля сомнительных и безнадежных кредитов в портфелях банков постоянно колеблется в пределах 35-40 процентов. 16 апреля 2004 г. на заседании правительства РК была одобрена государственная программа развития жилищного строительства [5].

По словам министра индустрии и торговли А. Джаксыбекова, чьим ведомством и осуществлялась разработка программы, за три года в республике будет построено более 12 млн. квадратных метров общей площади жилья, строительство которого позволит дополнительно привлечь на работу 45 тысяч казахстанцев. Процесс возведения нового жилья для казахстанцев, согласно задумке правительства, должен брать не только количеством, но и комфортностью и архитектурной изысканностью. Новое казахстанское жилье должно украшать облик городов и соответствовать требованиям комфортности планировки. Чиновникам, конечно, уже сейчас очевидно, какими требованиями комфорта придется поступиться претендентам на жилье нового образца. Предполагаемая стоимость кв. метра жилья в таком доме будет составлять около 350 долларов США за квадрат.

В столице, а также в перспективных с точки зрения освоения нефтяных богатств Актау и Атырау, где рынок жилья дороже, и платить придется по более высоким расценкам, но не больше 450 долларов США за квадрат. В целом, по мнению министра А. Джаксыбекова, по предложенным правительством

расценкам можно построить хорошее жилье во всех регионах. Однако в том же Атырау, цены даже на довольно ограниченном вторичном рынке жилья давно перепрыгнули эту отметку, и не факт, что насыщение жилищного рынка новыми квартирами сойдет ставки так быстро, как обещают разработчики программы.

За три года на финансирование программы будет выделено 138 млрд. тенге, при этом возведение инженерных сетей и инфраструктуры возьмут на себя акиматы. Как отметил, премьер-министр Д. Ахметов, начиная с 2005 года сроки ипотечного кредитования будут увеличены с 10-15 до 20 лет, первоначальный взнос будет снижен до 10%, а ставка понижена до 9%. Кроме того, по словам премьера, АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» снизит размер первоначальных накоплений с 50% до 25% от стоимости жилья и увеличит сроки возврата кредита до 25 лет.

Правительство готово субсидировать ставку вознаграждения при кредитовании банками второго уровня строительных компаний, и кредиты для строителей, которые готовы сдавать жилье по предложенным государством расценкам, будут обходиться не дороже 5% годовых. «Предполагается ясная и прозрачная модель, которая сделает доступным жилищное строительство для широких слоев населения», - подытожил Д. Ахметов. На какие цифры в итоге предстоит ориентироваться этим самым широким слоям населения? 3-комнатная квартира без особых излишеств в новом столичном доме обойдется примерно в 28 000 долларов США. Таким образом, согласно подсчетам А. Джаксыбекова, оформить кредит на такую квартиру сможет семья, совокупный месячный доход которой исчисляется 97 000 тенге. Что и говорить, такими доходами, особенно легальными, которые можно представить банку, располагает далеко не каждая семья даже в Алматы, Астане и нефтяных центрах, хотя по сравнению с ценами, установившимися на жилищном рынке сегодня, круг тех, кто может позволить себе покупку жилья, расширится.

К тому же у желающих приобрести новое жилье появится возможность выбора. По словам министра экономики и бюджетного планирования К.Келимбетова, казахстанцам предстоит сориентироваться в предложении на жилищном рынке и самим определить, какой путь обзаведения жильем предпочесть - ипотечное кредитование, систему жилстройсбережений либо покупку квартиры через акимат. Региональные исполнительные органы в соответствии с законодательством и разработанным правительством механизмом определят подрядчика строительных работ и банк, уполномоченный заключать договор кредитования. В духе новой жилищной стратегии выдержана программа развития ипотечного кредитования жилья в Алматы, представленная городским Акимом В. Храпуновым.

Предполагается, что на первоначальном этапе гарантом финансового обеспечения привлекаемого в виде «дешевых» и «длинных» денег стартового капитала выступит специально сформированный залоговый фонд, сроки предоставления ипотечного кредитования будут увеличены с 10 до 20 лет, снижены с 30% до 10% размеры первоначального взноса и с 13% до 10% - процентные ставки. По мнению Акима, Алматы может успешно справиться с ролью экспериментальной площадки по внедрению новых для нашей страны технологий ипотечного кредитования жилья уже в этом году. Однако, как

свидетельствует статистика, по данным на 1 февраля задолженность физических лиц по ипотечным кредитам в Казахстане составила 31,5 млрд. тенге, из которых почти 50% приходится на Алматы.

В столице в 2004 году должно быть сдано 370 тысяч квадратных метров жилья, а ликвидировано как класс - более 2 млн. квадратов жилья ветхого. Впрочем, для многих горожан-бюджетников, что 97 000, что 150 000 тыс. тенге - цифры одинаково нереальные. Для данной категории казахстанцев программа предусматривает строительство государственного жилья, однако рассчитывать на приватизацию жилища такого рода квартиросъемщикам, естественно, не придется, да и в количественном соотношении доля «ложки меда» оставляет желать большего. Отныне в каждом регионе ежегодно надлежит вводить в строй не менее одного сто квартирному дома государственных квартир. Так что предложение, очевидно, привычно не поспеет за спросом. 25 мая 2004 г. в Астане Министерство финансов РК, ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» и банки второго уровня – «Альянс Банк», «Астана-Финанс», «БТА-Ипотека», «Нурбанк», «Темирбанк», «Техакабанк», «Цеснабанк», «Казкоммерцбанк», «Банк ЦентрКредит», «Народный банк», «АТФ Банк» - подписали меморандум о сотрудничестве по реализации государственной программы развития жилищного строительства на 2005-2007 годы, «Речь идет о формировании нового сегмента ипотечного кредитования.

Правительство привержено только одной идее - расширить доступ широких масс к относительно недорогому жилью», - заявил на церемонии подписания министр финансов РК А. Дунаев. Меморандум включает в себя семь пунктов. Согласно пункту 1, стороны намерены прилагать все усилия по достижению следующих параметров ипотечного кредитования для приобретения жилья, построенного в рамках госпрограммы: размер ставки вознаграждения - 9-10% годовых, размер первоначального взноса - 10% годовых, срок ипотечных кредитов - 20 лет. Также стороны намерены добиваться снижения размера маржи банков до 2-2,2% по специальной программе ЗАО «Казахстанская ипотечная компания». «То, что банки согласились снизить ставку - это большой шаг с их стороны по направлению к новой жилищной политике», - заявил А. Дунаев.

Меморандум является открытым для присоединения к нему других финансовых институтов и организаций. С 5 июня 2004 г. в республике начал работать Государственный фонд гарантирования ипотечного кредитования. Об этом заявил глава Национального банка А. Сайденов. Основная работа фонда – страховать коммерческие банки, которые занимаются ипотечным кредитованием. Предполагается, что деятельность фонда позволит увеличить сроки выплаты кредитов. Кардинальные реформы в системе казахстанского ипотечного кредитования произойдут в ближайшие три года. Работа над изменениями началась с сегодняшнего дня. В качестве реформатора - Фонд гарантирования ипотечного кредитования.

Государственное учреждение намерено упростить процедуру оформления кредита для покупки жилья физическими лицами. Казахстанцы вскоре смогут возвращать долг банку – кредитору в течение не пятнадцати, а двадцати пяти лет. Еще планируется значительно снизить сумму первоначального взноса для

получения кредита - до десяти процентов. А банки, практикующие выдачу денег на покупку жилья, будут получать специальную страховку от фонда. Такое партнерство, по мнению главы Нацбанка, снизит риск финансирующей стороны.

Кроме того, деятельность фонда гарантирования ипотечного кредитования входит в общую государственную жилищную программу. Поэтому и нет особых опасений в провале реформ, говорят в Национальном Банке. Поскольку все это ложится в общую макроэкономическую ситуацию в стране, с которой Национальный Банк должен справляться в независимости от того будет жилищная программа или нет. Наряду с программой будет активно строиться и само жилье, отметил А. Сайденов. Сегодня же главный банкир страны заявил, что Нацбанк тоже займется реформами. Только в области законодательства. Речь идет о законопроекте, который упрощает процедуру вывоза капитала за рубеж. Новая концепция либерализации валютного режима позволит населению без препятствий открывать счета в иностранных банках. А у отечественных финансистов появится возможность заключать долгосрочные контракты с иностранными партнерами и продлевать сроки проведения внешнеторговых операций. В конечном итоге упрощенный режим сделает тенге полностью конвертируемой валютой [6].

1.2 Роль ипотечного кредитования в современных условиях хозяйствования

Ипотечное кредитование – это залог недвижимого имущества при получении займа в банке, дающее право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества;

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит, выдаваемый банками под заклад недвижимого имущества, право собственности, на которое переходит на время кредитования к кредитору, хотя само имущество находится в пользовании заемщика.

Долгосрочный ипотечный кредит - это кредит, выданный банком физическому лицу на цели приобретения готового жилья (квартиры, жилого дома) на срок от 3 и более лет под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательств заемщика.

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для страны в период выхода из экономического кризиса. Для постоянного роста совокупного производства, и, следовательно, совокупного дохода и совокупного потребления необходимо, чтобы часть сбережений от совокупного дохода направлялась через инвестиции в развитие производства. Тогда может возникнуть цепная реакция наращивания экономических показателей.

Одной из наиболее значимых проблем является проблема «конвертируемости» материальных активов в наличные и депозитные средства, в ценные бумаги. Особо значимым механизмом такой «конвертации» является ипотека из-за капитала, который входит в понятие «недвижимость», и наличия у

недвижимости уникального свойства -неспособности перемещаться через границу. Ипотека является не только важнейшим механизмом решения жилищной проблемы, но и важнейшим механизмом улучшения инвестиционного климата, регулирования денежной массы, социально-экономического прогресса в целом.

Не случайно «новый курс» Рузвельта начался с развития кредитования домовладельцев (жилищная ипотека). Так было не только в США, но и в других странах, где оздоровление экономики, как правило, сопровождалось развитием ипотечного кредитования.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики.

Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции—все это ведет к увеличению экономического потенциала страны [7, с. 49].

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности.

Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

Огромное значение ипотека имеет и для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные кредиты более безопасны (по сравнению с бланковыми) для банков, так как при невозврате кредита банк реализует залог и возвращает свои средства. (Разумеется, в случае с ипотекой для этого необходима правильная оценка недвижимости, а также развитый рынок недвижимости.) Снижению риска при ипотечном кредитовании также способствует целевой характер ссуд. Операции с недвижимостью зачастую являются менее рискованными по сравнению с текущими кредитными операциями коммерческих банков.

Ипотечное кредитование, бесспорно, - перспективное направление банковской деятельности. Ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Поэтому, чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом.

Существует еще одна важная сторона влияния системы ипотечного кредитования на стабильность банковской системы, связанная с функционированием вторичного рынка ссуд, обеспеченных залогом. Этот рынок способствует переливу капитала в более рентабельную сферу экономики (диверсификация банковского капитала), а также уменьшает разницу между процентными ставками в различных географических районах, что способствует формированию единой цены капитала в масштабе страны [8, с.54].

Поэтому на данном этапе развития Республики Казахстан необходимо уделять должное внимание развитию системы ипотечного кредитования. Так

как развитие данной системы - это очередной шаг в развитии рыночных отношений в Казахстане.

Таким образом, значение ипотеки для экономики страны заключается в следующем:

- вовлечение капиталов в виде недвижимости в хозяйственный оборот через механизмы залога, через вторичный рынок закладных ценных бумаг - существенный фактор оздоровления экономики;

- рынок недвижимости «связывает» значительную часть денежных средств и этим самым является важным антиинфляционным фактором. Например, в США 25% дохода среднего американца уходят на оплату долгов по недвижимости,

- денежные средства населения, включаемые в недвижимость, фактически включаются в развитие села, города, местного строительного комплекса, в создание и поддержку рабочих мест, а не уходят на сторону (например, не финансируют зарубежных производителей через покупку импортных потребительских товаров);

- применительно к работе банков освоение технологии кредитования под залог, в особенности под залог недвижимости, позволяет сделать шаг к общепринятой в мире системе обеспечения гарантий возвратности кредитов. Все вышесказанное обуславливает объективную необходимость развития ипотеки в Казахстане [9, с.78].

1.3 Опыт развития системы ипотечного кредитования в странах с развитой рыночной экономикой

Важным и перспективным направлением и подходом к созданию эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющим обеспечить наряду с системой строительных сбережений комплексное решение жилищной проблемы в стране является долгосрочное ипотечное кредитование населения. При этом, необходимо отметить, что в Казахстане представляются возможными к реализации развития системы ипотечного кредитования две модели:

1) европейская

Предусматривает в большей степени поддержку банков, осуществляющих ипотечное кредитование. Инструментами такой поддержки являются льготное налогообложение, льготное кредитование и др. В качестве основных институтов выступают высоко капитализированные негосударственные организации;

2) американская

Предусматривает формирование при государственном участии институтов, гарантирующих выпуски организаторами ипотечных кредитов облигаций под залог недвижимости. Рынок ипотечных облигаций в США по объему лишь немногим уступает государственным облигациям, занимая почти треть от всего объема долговых ценных бумаг. Кроме того, в США этот сектор является одним из наиболее динамично развивающихся. За последние 25 лет

его доля удвоилась (в 1975 году доля ипотечных облигаций составляла лишь 16%) [10, с. 11].

Рынок ипотечных облигаций в США является не только одним из самых крупных, но и одним из наиболее эффективно и сложно устроенных с точки зрения инфраструктуры, разнообразия участников и эмитируемых инструментов, а также системы регулирования. Формирование ликвидного рынка ипотечных облигаций (включая вторичный рынок) сопровождалось полной перестройкой системы финансирования жилищного строительства. Традиционно кредиты на строительство и покупку домов, обеспеченные залогом недвижимости (ипотеку), предоставляли ссудо-сберегательные ассоциации и банки. Данные учреждения оказывали полный спектр услуг по организации и обслуживанию ипотеки, а также были вынуждены принимать на себя риски, связанные с долгосрочными инвестициями. Тогда-то и набрал силу процесс продажи ипотечных кредитов. Покупателями ипотечных кредитов стали специально предназначенные для этой цели институты (агентства) - Федеральная Жилищная Администрация (ФЖА), Федеральная национальная ипотечная ассоциация (ФНИА) - Фанни Мэй, Государственная национальная ассоциация ипотечного кредита (ГНАИК) - Джинни Мэй, Федеральная корпорация ипотечного кредита (Фредди Мак) и другие организации, играющие определенную роль в развитии жилищного ипотечного рынка.

Агентства приобрели индивидуальные кредиты на средства, полученные по государственной кредитной линии, формировали из них крупный пакет (пул) и эмитировали долговые ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек, значительно снижая при этом индивидуальный кредитный риск конкретного заемщика. Таким образом, агентства выступили в роли посредника между получателем ипотечного кредита, организатором ипотеки (банком) и инвестором.

Процесс превращения ипотечных кредитов в долгосрочные долговые ценные бумаги стал называться секьюритизацией ипотеки, а разделение функций организации кредита, его обслуживания и финансирования -фрагментацией ипотеки. Секьюритизация и фрагментация ипотеки позволили финансовым институтам специализироваться на предоставлении определенных услуг и распределять риски, связанные с каждым видом деятельности. Среди участников рынка ипотечных облигаций обычно выделяют институты, выполняющие функции:

- организаторов ипотечных кредитов;
- инвесторов;
- посредников, занимающихся страхованием ипотечных кредитов;
- посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Американская модель предусматривает развитие рынка ипотечных облигаций, так как государство создает механизмы выкупа ипотечных кредитов и выпуска для их рефинансирования ипотечных облигаций. Созданные при участии государства ипотечные ассоциации гарантируют выпуски организаторами ипотечных кредитов облигаций под закладные, что позволяет обеспечивать их ликвидность. Кратко рассмотрим, какие институты выполняют те или иные функции.

Коммерческие банки выдают гражданам под залог недвижимости ипотечные кредиты. Фанни Мэй, Джинни Мэй и Фредди Мак являются инвесторами и гарантами на вторичном рынке ипотек в США. Они, как правило, не предоставляют кредитов заемщикам напрямую. Ипотеки оформляются на первичном рынке такими финансовыми институтами, как коммерческие банки, компании по ипотечному кредитованию и другие местные организации, финансирующие жилье. Первичные кредиторы затем продают ипотеки инвесторам на вторичном рынке ипотек и используют полученные средства для предоставления новых жилищных кредитов, тем самым постоянно пополняя свои фонды займов. Инвесторами на вторичном рынке являются Фанни Мэй, Фредди Мак, пенсионные фонды, страховые компании и другие финансовые организации. В свою очередь, в обмен на ипотеки, полученные от первичных кредиторов, Фанни Мэй, Фредди Мак выпускают ипотечные ценные бумаги. Ипотечные ценные бумаги являются ликвидными инвестиционными инструментами и распространяются через дилеров на рынке ценных бумаг. Кроме того, инвесторы на вторичном рынке ипотек гарантируют владельцам ипотечных ценных бумаг своевременные выплаты процентных ставок и погашение облигаций в независимости от платежеспособности первичных заемщика и заимодателя. Все три компании имеют общую задачу - привлечение средств на жилищные кредиты, особенно семьям с малым и средним достатком и бедные районы.

Фанни Мэй и Фредди Мак работают только на вторичном рынке и лишь с жилищными ипотеками, не превышающими 240 тысяч долларов США (сумма индексируется в соответствии с рыночной стоимостью недвижимости). Они не осуществляют сделок по ипотекам с неудовлетворительной кредитной историей, с пропорцией задолженности, к активам превышающей 80% и другими недостатками. Фанни Мэй и Фредди Мак скупают ипотеки у первичных заимодателей, комбинируют их и формируют крупные выпуски ипотечных ценных бумаг, высоко ликвидных облигаций с высоким рейтингом. Фредди Мак и Фанни Мэй не являются государственными структурами и не субсидируются правительством. Важно отметить, что развитие обеих компаний, с их зарождения как государственных институтов до их сегодняшнего статуса частных компаний с общественной миссией, обуславливалось общим экономическим и социальным положением в стране [10, с. 13].

В целях стимулирования жилищного строительства и облегчения условий получения ссуд под недвижимость данные кредиты могут быть застрахованы в ФЖА, уполномоченной страховать ипотеки под жилые дома.

В обеспечении стабильности жилищного ипотечного рынка участвует также Джинни Мэй, которая предоставляет гарантии по ценным бумагам, обеспеченным пулом закладных. Джинни Мэй выполняет роль «проводника». Другими словами, Джинни Мэй не скупает, не продает и не выпускает ипотечные ценные бумаги, а также не покупает ипотеки у первичных заимодателей. Джинни Мэй выступает гарантом ипотечных ценных бумаг, выпущенных частными компаниями, отвечающими кредитным требованиям и застрахованными ФЖА, Департаментом по делам ветеранов или Агентством Сельского Жилья. Гарантии Джинни Мэй полностью подкреплены

правительством США. Это обстоятельство делает облигации, гарантированные Джинни Мэй, высоконадежными инвестиционными инструментами, что позволяет успешно привлекать средства на строительство жилья в сельской местности и бедных городских районах.

Вторичный рынок ипотек существует в США благодаря многим ключевым механизмам: проверка кредитоспособности, защита и страхование собственности на жилье, рыночное и открытое определение цен на недвижимость, стабильная правовая база.

Хотя ипотечные ценные бумаги и обладают высокой степенью ликвидности, они не влекут за собой большого риска, следовательно, не приносят высоких процентных ставок. Это привлекает к ним, в основном, институциональных инвесторов, стремящихся диверсифицировать и обезопасить свои крупные портфели инвестиций. Наиболее важно учесть, что вторичный рынок ипотек призван привнести ликвидность и эффективность в уже существующий рынок ипотек и кредитов, и не может рассматриваться в отрыве от этого контекста.

Положительными сторонами американской модели ипотечного кредитования является высокое развитие первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования за счет функционирования специализированных организаций по ипотечному кредитованию, которые, в целом, формируют систему ипотечного кредитования.

Вместе с тем, наряду со странами Европы и США, в настоящее время достаточно развита система ипотечного кредитования населения в азиатском регионе, в частности в Малайзии.

Система ипотечного кредитования Малайзии получила свое развитие путем создания Национальной ипотечной корпорации «Кагамас» (далее - корпорация), в состав которой вошли Банк Малайзии (20%), финансовые компании (19,5%), коммерческие банки (60,5%). Уставный капитал корпорации, в настоящее время, составляет около 40 млн. долларов США. Основной ролью данной корпорации является обеспечение ликвидности, низкой стоимости строительства, долгосрочного характера ипотечных кредитов, выбора финансирования для покупателей жилья [10, с. 13].

В сложившейся экономической ситуации, когда отсутствуют высоко капитализированные негосударственные организации, способные осуществлять ипотечное кредитование в больших объемах и создание государственных организаций, обеспечивающих механизм рефинансирования, проблематично, наиболее приемлемой для Казахстана является модель развития системы ипотечного кредитования Малайзии, путем создания ипотечной компании в форме закрытого акционерного общества, обеспечивающей развитие жилищного рынка, в которой банки смогут рефинансироваться путем выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных пулами ипотек, не исключая, при этом, в последующем, возможность применения европейской или американской моделей.

2 Анализ современного состояния ипотечного кредитования в Республике Казахстан

2.1 Оценка развития рынка ипотечного кредитования в Республике Казахстан

Коммерческие банки Республики Казахстан осуществляют кредитную деятельность во всех регионах страны, охватив почти все секторы экономики в соответствии со своей внутренней кредитной политикой и действующим законодательством.

Временное высвобождение средств в одном секторе экономики и образование их потребности в другом, дает предпосылки развития кредитных отношений. Кредит, как возвратное движение средств, способствует возникновению других средств, соответственно сам по себе предполагает определенный экономический рост.

Главными аналитическими показателями, характеризующими состояние кредитного рынка Республики Казахстан являются: ссудный портфель, его динамика, качество, изменение спроса на кредитные ресурсы. Проанализируем их последовательно в соответствии с рисунком 1.

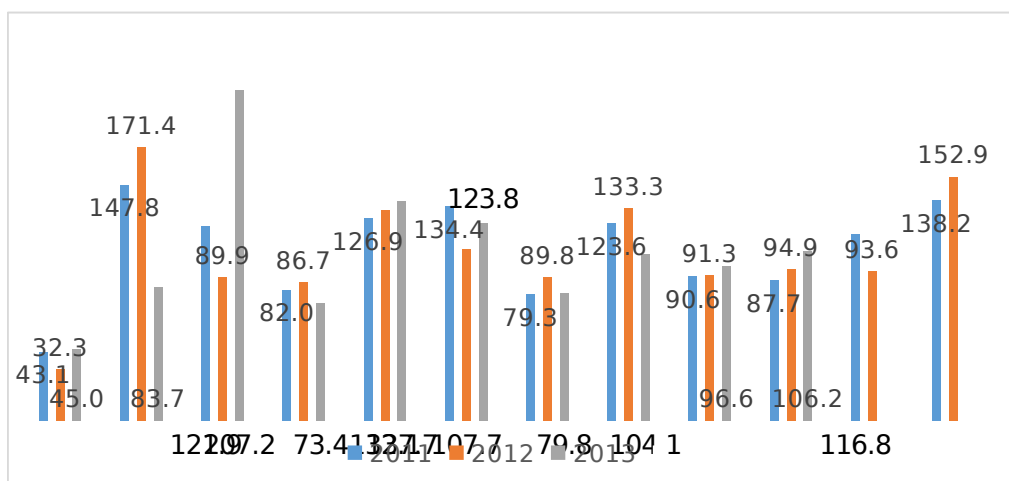


Рисунок 1. Инвестиции в жилищное строительство за 2011-2013 гг., в процентах

Основной рост рынка недвижимости начался в 2004г. и начал снижаться в конце 2007 г. Рост рынка связан со значительным ростом цен на недвижимость и активным развитием ипотеки. Так по сравнению с 2000 г. цены на перепродаже благоустроенного жилья в 2007 г. выросли на 1780%, на новое жилье – 775% [11].

В 2012 году общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий увеличилась по сравнению с 2011 годом на 0,1% и составила 7408,4 тыс. кв.м. Большая часть жилья – 6090,5 тыс. кв.м. введена частными застройщиками, из них населением 4976,2 тыс. кв.м., в соответствии с рисунком 2.

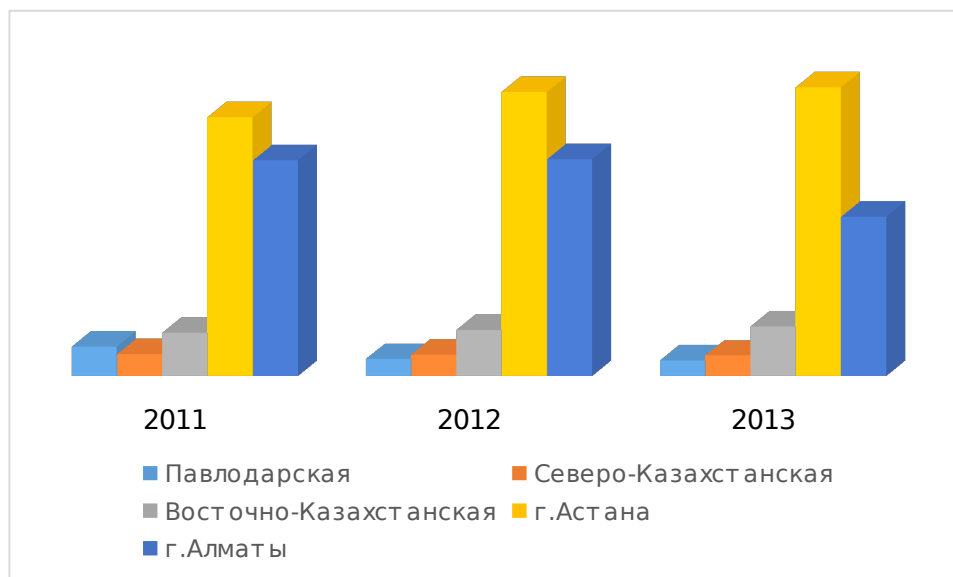


Рисунок 2. Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий за 2011–2013 гг., тыс.кв.м.

В 2012 г. введено в эксплуатацию 84704 квартир, что на 1,1% больше, чем в 2011 году. Проанализируем с рисунком 3.

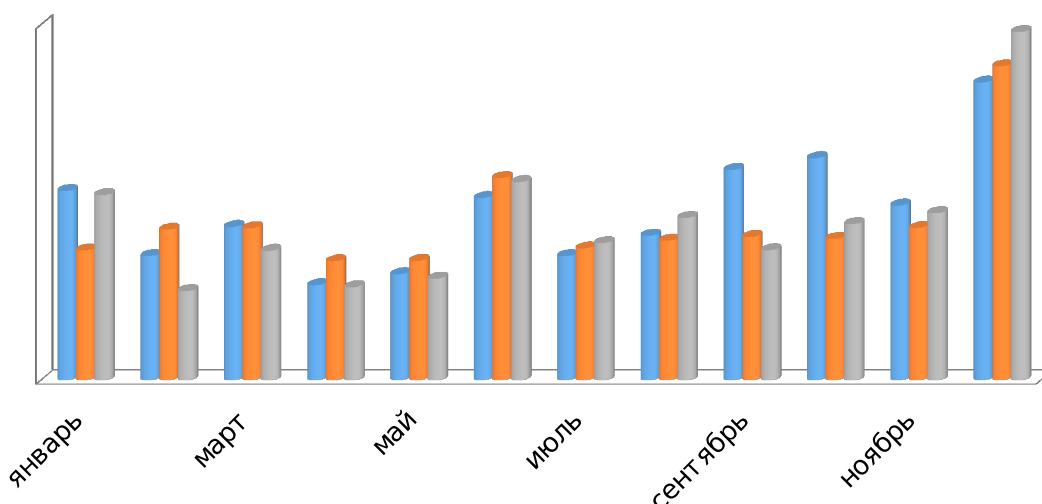


Рисунок 3. Ввод в эксплуатацию жилых зданий за 2011-2013 гг., тыс.кв.м.

За последние 7 лет рост деловой активности жилищного сектора в Казахстане в целом превысил темпы ввода в эксплуатацию коммерческой недвижимости. Количество действующих предприятий выросло в разы. Среди основных причин роста спроса на коммерческую недвижимость является реализация программы поддержки малого и среднего бизнеса, создание Регионального финансового центра в г. Алматы, выход на рынок большого количества иностранных компаний, развитие филиальной сети банков. Вследствие неудовлетворенного спроса на коммерческую недвижимость в крупных городах Казахстана и вследствие нехватки помещений многие

компании начали строительство собственных офисов. Город Алматы, наряду с Лондоном, Парижем и Москвой, входит в число самых дорогих в части аренды офисных площадей городов мира. Сегодня аренда квадратного метра площади в бизнес-центре класса А обходится в 550-850 долларов США, класса В - в 350-450 долларов США [12].

Ипотека получила активное развитие из-за значительных международных заимствований банков. Так по данным Агентства Финансового Надзора РК (АФН), все пять крупных банков РК имели значительную зависимость от внешних займов (ККБ и Альянс Банк, БТА Банка – приблизительно по 40% от привлеченных средств составляют внешние займы, БЦК – 30%, АТФБанк – почти 25%) [13].

Три из пяти крупнейших казахстанских банков имели серьезную зависимость от внешних займов в соответствии с рисунком 4.

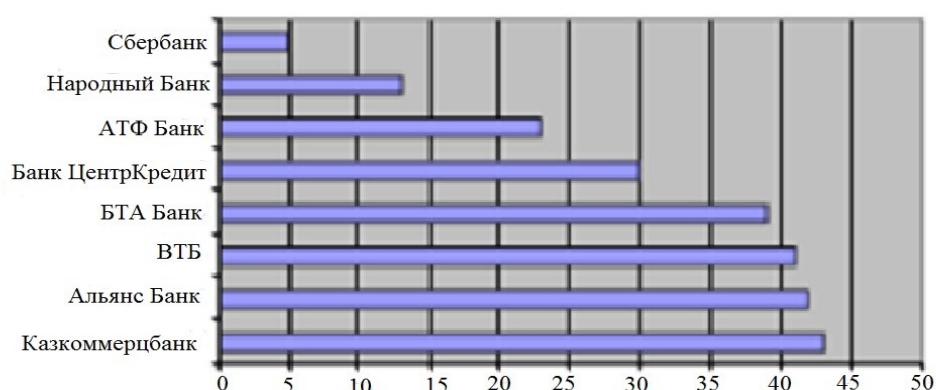


Рисунок 4. Доля внешних заимствований в привлеченных средствах

Население активно начало жить в кредит. Займы физических лиц по данным АФН составляли по состоянию на 01.01.2011г. 21,4 млрд. долларов США и ипотечные займы составляют 39,7% от банковских займов физическим лицам, ипотечные займы физических лиц, составляли 8,5 млрд. долларов США.

Государство пыталось стимулировать предложения строительства жилья системными мерами:

- снижением стоимости строительства, путем исключения затрат застройщиков жилых домов, связанных с долевым участием в развитии городских энергоисточников (оплата за присоединяемую мощность), возложив расходы на развитие и обустройство магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры на местные исполнительные органы,

- развитием индивидуального жилищного строительства, путем отвода земельных участков под строительство домов вблизи магистральных инженерных сетей, а также на территориях, не занятых строениями и коммуникациями. Применение приемлемых условий систем ипотечного кредитования и жилстрой сбережений,

- строительством жилья за счет привлечения инвестиций частного

капитала в строительство недорогого жилья, путем продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности, под строительство только на аукционной основе;

- строительством коммунального жилья, ежегодное строительство в каждой области, городах Астане и Алматы по 100-квартирному жилому дому для последующего предоставления социально защищаемым гражданам без права его приватизации;

- строительством доступного жилья за счет государственных средств, посредством строительства недорогого и доступного жилья для среднего класса стоимостью, не превышающей 76 515 тенге за 1 кв. м. Доступное жилье будет строиться за счет государственных средств и иметь определенные технические и ценовые параметры, в том числе: средняя площадь 3-комнатной квартиры - 80 кв.м; стоимость 1 кв. метра - не более 76 515 тенге в среднем по республике;

- стимулированием платежеспособного спроса, путем удешевления ипотечного кредитования и кредитов системы жилищных строительных сбережений для населения, совершенствование системы ипотечного кредитования, принятие мер по снижению уровня инфляции, выпуск долгосрочных государственных ценных бумаг для поддержания «бенч-марка», развитие системы гарантирования ипотечных кредитов.

Результаты ежеквартального обследования банков «Состояние и прогноз параметров кредитного рынка», проведенного Национальным Банком Республики Казахстан в январе 2011 года, в целом свидетельствуют о постепенном восстановлении банковского кредитования. В секторе корпоративного кредитования продолжается умеренный рост спроса на кредитные ресурсы со стороны нефинансовых организаций. В сегменте розничного кредитования тенденция роста спроса со стороны населения сохранилась, однако темпы роста несколько снизились. Отдельные банки предполагают постепенное восстановление качества совокупного кредитного портфеля.

В 2011 году в условиях посткризисного периода кредитный рынок в Республике Казахстан несколько замедлил темпы своего развития.

Динамика изменения портфеля ипотечных кредитов коммерческих банков Казахстана за 2011-2013 гг., представлена в таблице 2.

Таблица 2. Структура и динамика займа банков второго уровня Республики Казахстан, млн.тенге

Показатель	01.01.11.	01.01.12.	01.01.13.
всего ипотечных кредитов	650 206	685 728	6 78 5 2 2
в национальной валюте	338 641	364586	3 9 1 1 3 2
в иностранной валюте	311 565	325662	2 8 7 3 9 1

Согласно отчетных документов формируемых Национальным банком за период с начала 2011 года по 2013 год наблюдается положительная динамика по выдаче ипотечных кредитов, увеличение на 4%. Однако в сравнении с прошлым годом на начало 2010 года объемы ипотечного кредитования снизились на 1,1%. В структуре кредитования преобладают ипотечные кредиты выданные в

национальной валюте, так расположились по годам в 2011 г.- 338641 млн.тг. (52,1%), 2012 - 364586 млн.тг.(53,2%), 2013 -391132 млн.тг.(57,6%) [14].

В 2011 году в сегменте розничного кредитования тенденция роста спроса со стороны населения сохранилась, при этом темпы роста 4 квартале незначительно снизились. Доля банков-респондентов, заявивших об увеличении спроса на ипотечные продукты, составила 30% в 4-м квартале, 29% в 3-м квартале 2011 года. Доля банков, оценивающих сохранение спроса на прежнем уровне в данном сегменте кредитования, составила 59%, в то время как в 3-м квартале данный показатель составлял 63%. Уменьшение спроса на ипотечные кредитные ресурсы отметили 11% банков, что незначительно выше, чем в предыдущем квартале – 8% проанализируем на рисунке 5.

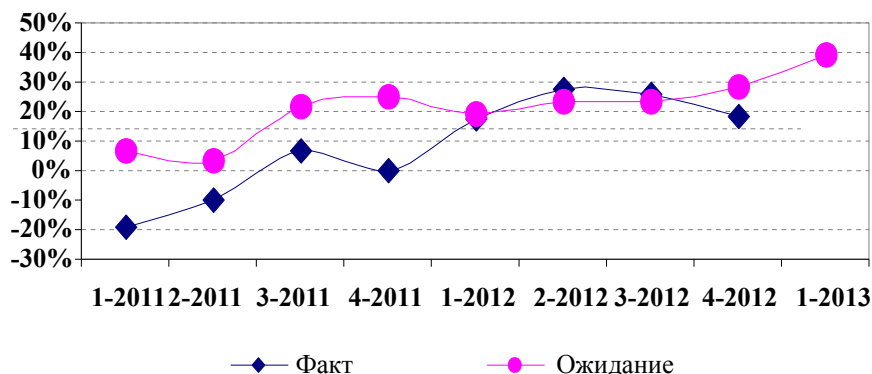


Рисунок 5 Изменение спроса на ипотечные кредитные ресурсы

Также как и в сегменте корпоративного кредитования в розничном кредитовании валютой займов, на которую предъявляется основной спрос, является казахстанский тенге, тогда как на кредиты в иностранной валюте спрос снижается. Такая ситуация характерная как для ипотечных, так и для потребительских кредитов.

Банки-респонденты отмечают, что среди факторов роста спроса на займы со стороны населения наиболее значимыми являются увеличение сроков займов, снижение процентных ставок, необходимость финансирования потребительских расходов на приобретение товаров длительного пользования, а также, в определенной степени, рост уверенности потребителей в части восприятия долгового бремени и перспектив развития рынка недвижимости.

Банки также указывают на возросший интерес со стороны населения к универсальным кредитным продуктам (экспресс-кредиты и кредитные карты),

соответственно, банки возобновили беззалоговое кредитование при одновременном постепенном упрощении процедуры получения данного вида кредита.

Как следствие, банками ведется работа по расширению и повышению качества работы филиалов, банковских отделений, росту эффективности реализации маркетинговых стратегий, направленных на привлечение новых клиентов – физических лиц.

Банки в 1-м квартале 2011 года ожидают, что рост спроса со стороны населения на кредитные продукты по розничному сегменту продолжится. Так около 65% банков предполагают, рост спроса со стороны клиентов на потребительские займы. В тоже время по ипотечным кредитам роста спроса ожидают только 43% банков, доля респондентов, не предполагающих изменений, составила 54% по ипотечным кредитам и 31% по потребительским займам. Вследствие этого рассмотрим изменение кредитной политики на рисунке 6.

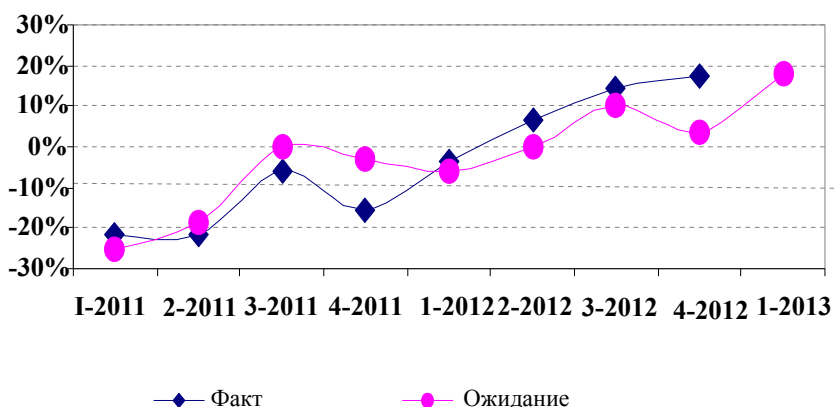


Рисунок 6 Изменение кредитной политики (ипотека)

Смягчение кредитной политики выражается в понижении процентных ставок, увеличении сроков погашения займов, снижении размеров комиссий, не связанных с процентной ставкой, а также в снижении размера первоначального взноса при ипотечном кредитовании и увеличении кредитного лимита при потребительском кредитовании.

На смягчение кредитной политики банков в отношении заемщиков – физических лиц повлияли конкуренция со стороны других банков, общие положительные экономические ожидания, а также доступность ресурсов фондирования и низкие издержки привлечения капитала, главным образом, для банков с иностранным участием [15].

Но при этом банки положительно оценивают рост платежеспособности заемщиков – физических лиц в краткосрочном периоде, тогда как в долгосрочном периоде такой уверенности у банков не наблюдается. В этой связи фактор роста платежеспособности населения обуславливает смягчение условий при потребительском кредитовании и остается нейтральным при ипотечном кредитовании.

В целом же требования к заемщикам остались на достаточно жестком уровне, особенно в сегменте ипотечного кредитования, где основные риски все

еще сохраняются.

В 1-м квартале 2011 года около 18% банков ожидают дальнейшее некоторое смягчение кредитной политики в отношении ипотечных займов.

Вместе с этим большинство банков-респондентов (58%) предполагают, что цены на недвижимость останутся неизменными стабилизировались, в то время как 29% банков прогнозируют рост цен на недвижимость, в соответствии с рисунком 7.

.
. .
. .
. .
. .

Рисунок 7 Ожидания изменения средней цены на недвижимость

Банки прогнозируют медленное восстановление рынка недвижимости в стране, что связано со стабильностью основных индикаторов экономического роста в стране. Дальнейшая стабилизация уровня цен на сырьевые товары, рост уровня доходов населения, увеличение количества игроков на ипотечном рынке с привлекательными условиями по кредитам будут воздействовать на удовлетворение отложенного спроса со стороны населения, который, в свою очередь, будет влиять на рост цен на недвижимость.

В прошлом году Правительством Республики Казахстан, Национальным Банком и Агентством по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций Республики Казахстан была проведена работа совместных действий по стабилизации экономики и финансовой системы.

Данные меры разработаны во исполнение поручений Президента Республики Казахстан и определяют комплекс мер, направленных на смягчение негативных последствий глобального кризиса на социально-экономическую ситуацию в Казахстане и обеспечение необходимой основы для будущего качественного экономического роста [16].

В стратегической перспективе деятельность Агентства в регулировании кредитно-банковской системы была нацелена на дальнейшее совершенствование методов и подходов к мониторингу, адекватной, своевременной оценке и регулированию рисков банковской системы, риск-менеджмента и корпоративного управления в целях повышения финансовой устойчивости банковского сектора, т.е. его способности противостоять как внутренним, так и внешним шокам. В то же время, в настоящее время стоит отметить, проведенную Агентством работу по разработке соответствующего

плана оперативных действий при нарастании рисков на финансовом рынке, внедрению комплекса мер по процедурам работы с проблемными банками, минимизации системных рисков, совершенствованию консолидированного надзора и систем управления рисками в банках.

Поскольку негативные тенденции, наблюдающиеся в течение последних лет в банковском секторе, присущи в той или иной мере и для организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, особенно, ипотечным организациям. В частности, речь идет о повышении кредитных рисков ипотечных организаций, связанных, с быстрым ростом рынка ипотечных кредитов и финансированием сектора строительства в условиях нестабильности рынка недвижимости.

С учетом данных тенденций со стороны Агентства были приняты дополнительные меры, направленные на совершенствование регулирования небанковского сектора и, в первую очередь, на ограничение рисков, связанных с ростом рисков кредитования недвижимости и других рисков. В частности, по аналогии с банками, были ужесточены требования по взвешиванию активов ипотечной организации по степени риска в зависимости от отношения суммы предоставленного ипотечного жилищного займа к стоимости залога, активов, размещенных в странах с льготным налогообложением.

Для обеспечения равных условий деятельности частных и квазигосударственных структур на финансовом рынке Агентством установлены пруденциальные нормативы для организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, контрольный пакет акций которых принадлежит государству или национальному холдингу либо управляющей компании, аналогично ипотечным организациям. Данный подход важен и с точки зрения минимизации рисков, в частности кредитных, рыночных и операционных, которым подвержены названные организации.

Также одной из основных мер в антикризисной программе Правительства Республики Казахстан являлась поддержка банковской системы за счет работы фонда стрессовых активов. По поручению Президента создан фонд «Самрук-Казына». Его задача заключалась в том, чтобы освободить банки от проблемных кредитов, помочь им очистить свой баланс.

Реализация антикризисных мер по стабилизации экономики и финансового сектора, существенно не изменив общий уровень кредитования, вместе с тем, позволила поддержать кредитную активность и обеспечила рефинансирование большей части существующих заемщиков, особенно в строительном секторе и в ипотечном кредитовании.

Всего ссудный портфель банков второго уровня уменьшился за 2011 год на 6% рассмотрим таблицу 3.

Таблица 3. Динамика качества ссудного портфеля банковского сектора

Качество ипотечных жилищных займов/дата	01.01.11		01.01.12	
	млрд. тенге	в % к итогу	млрд. тенге	в % к итогу
Стандартные	200,6	23,7	104,3	14,7
Сомнительные	526,9	62,2	518,1	73,0
Сомнительные 1 категории	369,0	43,6	246,6	34,7
Сомнительные 2 категории	13,9	1,6	156,3	22,0
Сомнительные 3 категории	6,0	0,7	5,4	0,8
Сомнительные 4 категории	15,0	1,8	12,1	1,7
Сомнительные 5 категории	123,0	14,5	97,8	13,8
Безнадежные	119,3	14,1	87,3	12,3
Всего	846,8	100,0	709,7	100,0

Как видно из таблицы 3, Стандартные займы уменьшились на 59,4 млрд. тенге (0,7%), сомнительные увеличились на 620,3 млрд. тенге (1,3%), безнадежные увеличились на 1 133,7 млрд. тенге (-2%). Провизии по займам, выданным банками второго уровня, уменьшились на 829,1 млрд. тенге (-22,8%). [17, с.21].

Доля проблемных займов (сомнительные 5 категории и безнадежные займы) в портфелях данных банков по различным направлениям кредитования составляет от 41,7% до 87,1% портфеля займов юридическим лицам в зависимости от отраслевого направления кредитования и от 29,5% до 54,2% по различным сегментам кредитования физических лиц. Если исключить из рассмотрения группу проблемных банков и относительно небольшие банки, то средняя доля займов, классифицированных как сомнительные 5 категории и безнадежные, составляет 25,8% в ссудном портфеле данных банков. При этом наибольшая концентрация проблемных кредитов приходится на следующие отрасли экономики: финансовая деятельность (36,2% кредитов), строительство (28,8%), операции с недвижимым имуществом (20,7%), а также ипотечное кредитование (31%) рассмотрим рисунок 8.

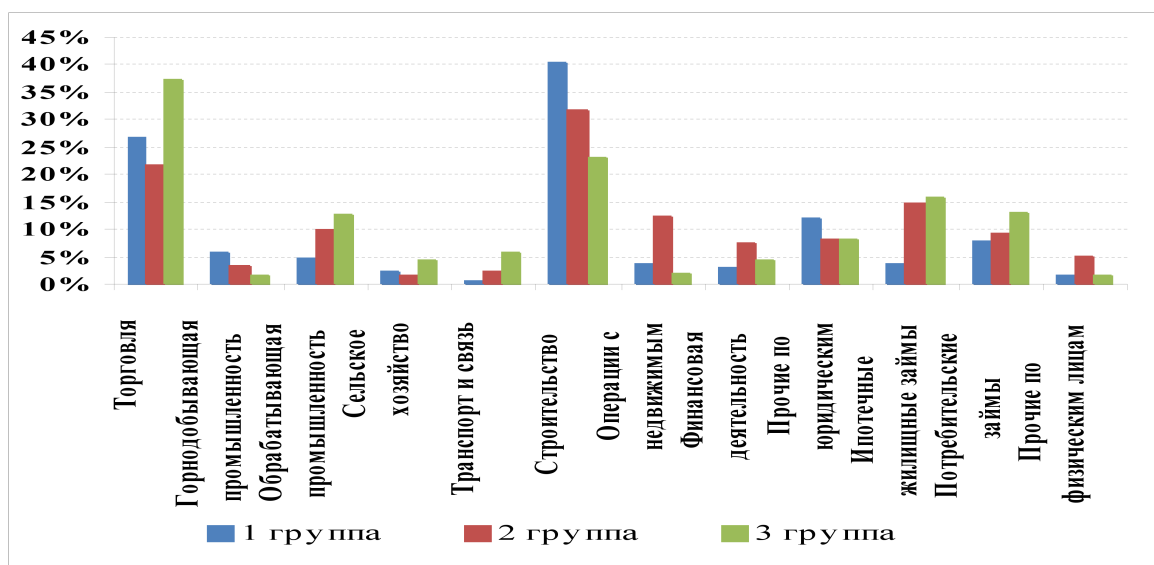


Рисунок 8 Доля проблемных займов по отрасли в общем объеме проблемных займов в разрезе групп банков, на 01.10.2011 г.

К причинам ухудшения качества ссудного портфеля банков второго уровня можно отнести:

- переоценка обязательств заемщиков в иностранной валюте в результате корректировки стратегии курсовой политики, особенно секторов, ориентированных на внутренний рынок и не имеющих существенных источников валютных поступлений, увеличила нагрузку на качество кредитных портфелей банков;

- эффект девальвации доллара на рост неработающих займов нельзя преувеличивать, поскольку как население, так и предприятия испытывали снижение доходов и денежных поступлений, а также финансовых ресурсов от банков в результате более низкого внутреннего и внешнего спроса и замедления кредитования экономики.

При этом, займы нерезидентам РК на 1 января 2011 года составили 1 409,0 млрд. тенге или 15,5% от ссудного портфеля (на 1.01.2012г. данный показатель составлял 1 803,3 млрд. тенге или 18,1%). По состоянию на 1 января, займы, выданные в иностранной валюте, составили 50,2% от совокупного ссудного портфеля или 4 553,2 млрд. тенге [18, с.35].

В 2012 году по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, доля стандартных займов в общем объеме жилищных займов уменьшилась с 23,7% до 14,7%. Это значит, качество ипотечных жилищных займов снижается. Также уменьшились доля безнадежных займов на 10%.

Таким образом, качество кредитного портфеля по ипотечным жилищным займам за прошедший 2011 год значительно снизилось.

В тоже время, анализируя распределение ипотечных жилищных займов по соотношению стоимости займа к стоимости обеспечения можно отметить существенное преобладание займов с высоким значением LTV, что является существенным риском убытков в случае необходимости реализации залогового обеспечения в условиях низких ценовых параметров рынка недвижимости.

В целях управления качеством ссудного портфеля банки активно прибегают

к реструктуризации ссудного портфеля. Так, согласно информации, предоставленной банками согласно запросу НБРК, на конец 3 квартала 2011 года доля реструктурированных займов в портфеле юридических лиц составила 28%, физических лиц – 16%. В рамках портфеля займов физическим лицам реструктуризация наиболее интенсивно применяется в отношении ипотечных займов. Значение доли ипотечных кредитов в реструктурированном портфеле физических лиц на конец 3 квартала 2011 года равнялось 51%.

Несмотря на некоторое улучшение общеэкономической ситуации в стране небанковские организации продолжают испытывать негативные последствия кризиса (убыточность, ухудшение качества кредитного портфеля и платежеспособности, пр.), что обусловлено наличием высоких кредитных рисков. Вместе с тем, в секторе ипотечных организаций наблюдается активное восстановление [19].

В условиях посткризисного развития финансового рынка в сегменте ипотечных организаций наблюдаются позитивные тенденции. С начала 2011 года активы и обязательства ипотечных организаций выросли на 52,2% (41,9 млрд. тенге) и на 44,8% (27,6 млрд. тенге), соответственно. При этом увеличение активов и обязательств ипотечных организаций было обусловлено во многом ростом размещения средств в высоколиквидных активах (ценные бумаги, корреспондентские счета и вклады в банках) и выпуском в обращение ценных бумаг.

За рассматриваемый период капитал ипотечных организаций также вырос на 76,8%. Уровень покрытия капиталом обязательств ипотечных организаций в 3 квартале 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2011 года увеличился с 27,2% до 36,9% .

Ссудный портфель ипотечных организаций с начала 2011 года увеличился с 68,4 до 80,3 млрд. тенге или на 17,4% .

В структуре кредитного портфеля ипотечных организаций наметились положительные тенденции. Так, с октября 2011 года доля стандартных займов выросла с 66,4% до 86,6%, а доли сомнительных и безнадежных снизились с 19,5% до 5,1% и 14,1% до 8,3%, соответственно.

Несмотря на сохраняющиеся высокие кредитные риски, улучшение качества кредитного портфеля способствовало положительному результату показателей рентабельности ипотечных организаций в соответствии с рисунком 9 [20, с.12].

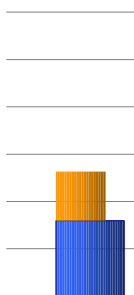


Рисунок 9. Показатели доходности ипотечных организаций

В целом, несмотря на существенное снижение качества кредитного портфеля, доля кредитов, списанных за баланс, остается довольно низкой, не отвечая текущим условиям, что свидетельствует о нежелании банков признавать убытки.

В настоящее время банки продолжают проводить интенсивную работу по реструктуризации займов и взысканию залогового имущества, как по корпоративному сектору, так и по розничному сегменту кредитования.

Таким образом, в качестве выводов по анализу существующего положения и проблем на рынке ипотечного кредитования в 2011 году можно отметить следующее.

На рынке ипотечного кредитования наблюдается некоторое затишье, которое в определенной степени связано с влиянием сезонного фактора. В 4 квартале 2011 года доля респондентов, заявивших об увеличении спроса на ипотеку, составила 29%, что незначительно выше, чем в 4 квартале 30%). Уменьшение спроса на ипотечные кредитные ресурсы отметили 11% банков, что незначительно выше, чем в предыдущем квартале – 8%

В структуре кредитования БВУ за 2012 год по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, доля стандартных займов в общем объеме жилищных займов уменьшилась с 23,7% до 14,7%. Это значит, качество ипотечных жилищных займов снижается. Также уменьшились доля безнадежных займов на 10%.

В рамках портфеля займов физическим лицам реструктуризация наиболее интенсивно применяется в отношении ипотечных займов. Значение доли ипотечных кредитов в реструктурированном портфеле физических лиц на конец

3 квартала 2011 года равнялось 51%.

В условиях посткризисного развития финансового рынка в сегменте ипотечных организаций наблюдаются позитивные тенденции. С начала 2011 года активы и обязательства ипотечных организаций выросли на 52,2% (41,9 млрд. тенге) и на 44,8% (27,6 млрд. тенге), соответственно. Ссудный портфель ипотечных организаций с начала 2011 года увеличился с 68,4 до 80,3 млрд. тенге или на 17,4%.

В структуре кредитного портфеля ипотечных организаций наметились положительные тенденции. В 2011 году по сравнению с аналогичным периодом 2010 года, доля стандартных займов в общем объеме жилищных займов выросла с 66,4% до 86,6%. Вместе с тем улучшилось и качество структуры ссудного портфеля, так доля сомнительных и безнадежных снизились с 19,5% до 5,1% и 14,1% до 8,3%.

Одной из значимых проблем для банков стоит реализация накапливаемых залогов, зачастую заемщики из-за ухудшения своего финансового положения отказываются от обязательств по займам, и их залоговое имущество переходит в банк, а реализовать залог который обесценился, особенно недвижимость, достаточно сложно из-за низкой ликвидности рынка недвижимости [21].

2.2 Анализ деятельности АО «Банк ЦентрКредит» в системе ипотечного кредитования Казахстана

Акционерное Общество «Банк ЦентрКредит» создано 19 сентября 1988 года и является одним из первых коммерческих банков Казахстана.

Банк имеет собственную широкую филиальную сеть по республике, обслуживает юридических и физических лиц в свыше 100 филиалах и отделениях.

Внутрибанковские переводы бизнес-клиентам в тенге и валюте проводятся бесплатно. Эксклюзивная услуга банка «Быстрая выручка» позволяет компаниям легко и оперативно собирать платежи и выручку от физ. лиц из различных регионов Казахстана.

Корреспондентская сеть банка насчитывает порядка 40 иностранных банков, что позволяет осуществлять расчеты с партнерами по всему миру.

Обслуживание физических лиц и сбор выручки юридических лиц осуществляется также по субботам.

Благодаря применению банком высоких технологий, клиенты имеют возможность управлять своими счетами из любой точки мира в режиме реального времени по системе Интернет банкинг – возможность проводить свои банковские операции, не выходя из своего Офиса или с любого другого удобного места, где есть выход в Интернет, благодаря чему существенно повышается оперативность получения необходимой информации о состоянии своих счетов, достигается удаленное управление финансовыми потоками с высоким качеством и стабильностью, что является эффективной работой на преумножение своего бизнеса, без потерь времени и денег на поездки в банк. Система Интернет банкинг имеет еще одно преимущество: снимает территориальные ограничения. Клиент может выбрать банк, не ориентируясь на

близкое его местоположение, а полагаясь на тот сервис, который он реально предоставляет: на тарифы, услуги и внимание к своему клиенту в целом.

Стратегия развития АО «Банк ЦентрКредит» на 2010-2014 гг.

Миссия: Лучший Банк в СНГ с высокой доходностью, надежностью и предоставляющий лучший сервис для клиентов, за счет комплекса выработанных мер направленных на развитие бизнеса.

Корпоративные ценности – честность, профессионализм, оперативность, доброжелательность.

Стратегическое видение Банка:

- универсальный банк, предоставляющий весь комплекс финансовых услуг для различных сегментов рынка;
- лидер по рыночным инновациям;
- банк с эффективными и дифференцированными каналами предоставления услуг для клиентов;
- банк мирового уровня с акцентом на повышение эффективности бизнеса и качестве управления рисками;

Стратегия роста. Достижения долгосрочных пятилетних целей базируется на прохождении промежуточных этапов:

- 2010 г. – защита и усиление текущих позиций за счет расширения клиентской базы, разработки новых продуктов и увеличения объема ссудного портфеля;
- 2011-2012 гг. – развитие новых продуктов и увеличение рыночной доли, путем внедрения новых технологий в сфере бизнес процессов по продуктам, увеличения рыночной доли по всем продуктам, улучшения качества ссудного портфеля;
- 2013-2014 гг. – рост доходности банка путем улучшения качественных финансовых показателей.

Стратегическое направление развития. АО «Банк ЦентрКредит» – универсальный банк, обслуживающий юридических и физических лиц. Максимальная степень концентрации – на клиентах среднего класса и VIP клиентах по физическим лицам, и сегмент МСБ при обслуживании юридических лиц. При этом предприятиям с высоким уровнем вклада в ВВП банком оказывается максимально возможный спектр услуг.

Основными факторами успеха при обслуживании различных сегментов являются:

а) по физическим лицам:

- 1) для VIP – клиентов: стабильный брендовый имидж, предоставление финансовых консультаций, наличие лучших специалистов;
- 2) для клиентов среднего класса: удобная филиальная сеть, разнообразие продуктов/услуг, конкурентоспособные розничные продукты;
- 3) для всех слоев населения: масштабные объемы продаж, конкурентные цены, автоматизация процессов, использование широкого спектра каналов продаж (банкоматы, домашний банкинг, мобильный банкинг, платежные терминалы, интернет-киоски, call-центр);

б) по юридическим лицам:

- 1) для предприятий с высоким уровнем вклада в ВВП: активное

обслуживание крупных компаний и их сотрудников, применение электронных платежей и комплекса услуг, предназначенных для эффективного осуществления расчетов и управления остатками на банковских счетах, позволяющих контролировать внешние и внутренние финансовые потоки холдинговой структуры;

2) для развитого бизнеса: быстрое оформление кредитов, улучшение взаимоотношений с банком, расширенный спектр услуг по операциям с иностранной валютой и торговому финансированию, услуги консалтинга;

3) для развивающихся клиентов: высокий сервис и приемлемые пакеты продуктов/услуг, оптимизация времени посещения клиентами структурных подразделений Банка и удобство обслуживания у одного менеджера по всем предоставляемым продуктам и услугам, финансирование по государственным программам фонда «Даму», «Дорожная карта бизнеса», «Форсированного индустриально-Инновационного Развития», отраслевым программам.

Рассмотрим некоторые новые услуги, производимые АО «Банк ЦентрКредит».

Система «Интернет-банкинг» предназначена юридическим лицам для удаленного обслуживания через Интернет в режиме реального времени, успешно используется для проведения банковских операций без посещения клиентом офиса Банка.

АО «Банк ЦентрКредит» увеличил документооборот по системе «Интернет-банкинг» до 70 % от объема исходящих клиентских платежей юридических лиц Банка в 2011 году.

Количество компаний, подключенных к системе «Интернет-банкинг», увеличилось более чем на 9 % и составляет на сегодня около 18500 клиентов.

Система «Домашний банкинг» – дистанционное банковское обслуживание частных лиц, не требующее посещения клиентом офиса Банка.

Управление банковскими счетами проходит в режиме реального времени – Online через сеть Интернет в удобное для клиента время и независимо от его местонахождения.

По окончании 2011 года клиентская база системы «Домашний банкинг» составила 11,5 тыс. пользователей.

В 2011 году клиентам предоставлена услуга перевода в системе «Домашний банкинг» в адрес третьих лиц с использованием сессионного кода подтверждения, что позволило значительно повысить уровень безопасности и увеличить долю платежей и переводов до 9 % от общего числа операций физических лиц по депозитам.

Система SMS-банкинг является собственной разработкой АО «Банк ЦентрКредит» и предоставляет свои услуги клиентам с августа 2010 года.

Система предназначена для отправки SMS-уведомлений обо всех расходных и приходных операциях по счетам, предстоящем погашении займа, возникшей задолженности по кредиту, а также информационных сообщений от Банка, что обеспечивает прозрачность проведения операций.

По состоянию на 31 декабря 2011 года к системе SMS-банкинг подключено более 18,5 тыс. клиентов, за год число клиентов увеличилось почти на 15 тыс.

АО «Банк ЦентрКредит» начал осуществлять операции по системе денежных переводов «Contact» с июля 2001 года.

Система «Contact» позволяет осуществлять денежные переводы физических лиц в долларах США, EURO и RUR по странам СНГ и дальнего зарубежья без открытия банковского счета.

В 2010 году в системе «Contact» подключена новая услуга – переводы от физических лиц в адрес юридических лиц.

АО «Банк ЦентрКредит» является первым официальным представителем международной компании Western Union в Центральной Азии и предоставляет услуги международных переводов физическим лицам с 1998 года.

Международная система денежных переводов Western Union – это быстрый и надежный способ перевода денег по всему миру без открытия банковского счета.

По системе Western Union, кроме переводов между физическими лицами, Банк осуществляет прием платежей Quick Pay (платежи от физических лиц в пользу юридических лиц, подключенных к системе Western Union) и Quick Cash (платежи от юридических лиц в пользу физических лиц).

По состоянию на 31 декабря 2011 года агентская сеть АО «Банк ЦентрКредит» включает 903 пункта обслуживания.

Субпредставителями Банка являются такие казахстанские банки, как АО «Альянс Банк», АО «АТФ Банк», АО «Темірбанк», АО «Цеснабанк», АО «Евразийский Банк», ДБ АО «Сбербанк», АО «Банк ВТБ», АО «Delta Bank», «Банк Астана-Финанс», PNB Казахстан («Дана Банк»), АО ТАИБ Казахский Банк. В 2011 году к ним присоединился АО «Банк Kassa Nova».

Система «Быстрые переводы» является собственной разработкой Банка и успешно функционирует с июля 2000 года. Система позволяет осуществлять переводы физических лиц без открытия счета по всему Казахстану. Уникальность системы заключается в скорости, что достигается за счет использования Интернет-технологий и корпоративной сети Банка. На данный момент зафиксирована рекордная скорость перевода – две секунды.

Пользователям системы Банк предоставляет услугу уведомления на мобильный телефон о поступлении или выдаче денежного перевода.

В 2011 году объем денежных переводов физических лиц на территории республики Казахстан по системе «Быстрые переводы» превысил 6,2 млрд. тенге. Всего по данной системе в 2011 году было осуществлено более 100 тысяч переводов.

Предоставляемая Банком услуга по системе «Быстрая выручка» дает возможность быстрого сбора платежей от населения по всей территории Республики Казахстан в пользу компаний, подключенных к данной системе, а также позволяет им располагать оперативной информацией о поступающих платежах в режиме реального времени. На данный момент услугами системы «Быстрая выручка» пользуется более 1800 юридических лиц во всех регионах Казахстана.

В 2011 году по системе «Быстрая выручка» было принято более 3,2 млн. переводов и зачислено на счета юридических лиц более 105,8 млрд. тенге.

На 01 января 2012 года рыночная доля АО «Банк ЦентрКредит» по

количеству карточек в обращении составила 7,9 %. Количество выпущенных карт за 2011 год составило 347 226. В сравнении с началом 2011 года прирост объема карт в обращении составил 15 %.

Обороты в торговой сети возросли на 95 % и составили 2,9 млрд. тенге.

Объем безналичных платежей по карточкам АО «Банк ЦентрКредит» за 2011 год составил 21 млрд. тенге.

В сравнении с 2010 годом сеть самообслуживания Банка значительно расширена, количество действующих банкоматов составляет 748 единицы.

В предприятиях торговли и сервиса установлены 1056 POS-терминалов, 393 POS-терминалов функционируют в филиалах Банка.

В 2011 году Банком внедрен проект по эмиссии платежных карт MasterCard, что обеспечило диверсификацию продуктовой линейки. Расширен функционал платежных карт, путем внедрения таких услуг, как: «Услуга White Concierge для VIP-клиентов», «Услуга смена пин-кода через банкомат». В целях совершенствования и ускорения процесса установления лимита на кредитные карты в марте 2011 года внедрен проект «Автоматизированный карточный скоринг».

В рамках развития основных направлений карточного бизнеса в 2012 году, Департаментом банковских карточек планируется проведение работ по увеличению продуктового ряда и совершенствованию бизнес-процессов, уделяющих основное внимание развитию кредитной карточки – самого высокодоходного кредитного продукта.

В целях расширения функционального наполнения карточных продуктов планируется внедрение проектов co-brand и программы лояльности. Ведутся работы по сертификации торгового экваринга MasterCard и проекта 3D Secure/Secure Code, направленных на расширение торговой сети и увеличения объемов безналичных транзакций.

АО «Банк ЦентрКредит» инвестировал в развитие корпоративной сети более 36 млн. тенге, в компьютерную технику 97 млн. тенге и в серверное оборудование 136 млн. тенге. Совместно с консалтинговой компанией KPMG разработана стратегия развития информационных технологий. Банком осуществлен переход на сертифицированную ЭЦП УЦ КЦМР для усиления безопасности работы клиентов Банка по каналам удаленного самообслуживания. Разработан модуль «Залоговая база данных», позволяющий в единой базе хранить и вести учет всей информации по залоговому имуществу Банка.

Реализован первый этап проекта «Единая система мониторинга», охвативший автоматическим круглосуточным мониторингом ключевые ИТсервисы Банка. Внедрена Единая система администрирования АБИС Банка для унификации, оптимизации раздачи и контроля прав доступа. В соответствии с планами НБ РК АБИС Банка готова к переходу на идентификационные номера клиентов. Совместно с KB Data Systems внедрена система «Единое корпоративное хранилище данных», ведется построение системы отчетности.

В 2011 году была принята новая концепция по стандартизации структурных подразделений АО «Банк ЦентрКредит». В соответствии с

принятой концепцией разработаны стандарты по организации процесса открытия/передислокации СПФ в части оценки клиентского потока, оценки эффективного размещения вновь открываемых.

Также для повышения эффективности менеджмента в соответствии с международными стандартами в Банке введена новая организационная структура. Согласно ранее устоявшей организационной структуре, на менеджмент филиала были возложены функции продаж, принятия решений и бэк-офисной поддержки, что негативно сказывалось на уровне и производительности бизнеса. Новая структура предусматривает разделение всех перечисленных функций. Для этого были созданы региональные Центры кредитного анализа и Центры операционной поддержки. Таким образом, за филиалом остаются функции продаж и развития бизнеса, на региональные Центры кредитного анализа возлагаются функции принятия решений по заявкам о выдаче кредита и ответственность за качество ссудного портфеля, а на региональные Центры операционной поддержки – функции поддержки бизнеса (юридическая помощь, безопасность, административно-хозяйственная деятельность, HR и др.). Подобное разделение функционала позволит сконцентрировать работу филиала на продажах и повысит качество ссудного портфеля АО «Банк ЦентрКредит».

В 2011 году, в рамках реализации Стратегического Плана развития АО Банк ЦентрКредит» и с учетом оптимизации организационной штатной структуры Банка, проведено присоединение в единую Службу дистанционного обслуживания клиентов Банка (Управление «Операторский центр») Департамента розничного бизнеса Центра Авторизации (ЦА) держателей карты и Службы HelpDesk пользователей Система Интернет и Домашний Банкинг (СИБ, СДБ). Соответственно ресурсами ЦА в круглосуточном непрерывном режиме исполнено 353 -340 вх. телефонных запроса держателей карт.

Оказана дистанционная консультационная помощь технического профиля пользователям СИБ-СДБ по phone/e-mail-коммуникациям – 27 623 раза. За год реализовано 195 обзоров РК ВЭД, велась интенсивная e-mail-переписка в финансовой группе АО «Банк ЦентрКредит» по бизнес-публикациям в Интернете.

Согласно консолидированной финансовой отчетности Банка за 2012 год АО «Банк ЦентрКредит» занимает четвертое место по размеру активов и четвертое место по собственному капиталу.

В результате уровень активов стабилизировался на отметке 1 трлн. 87 млрд. тенге. При этом ссудный портфель возрос на 5,7% и составил 851,9 млрд. тенге, в том числе розничный портфель увеличился на 7,6%.

По состоянию на 1 января 2013г. количество размещенных простых акций составило 162 456 800 штук, привилегированных акций, конвертируемых в простые акции 39 249 255 штук, уставный капитал оплачен в сумме 69 751 млн. тенге.

Собственный капитал банка на 1 января 2013 г. составил 137 398 млн. тенге.

В 2012 году экономический рост в Казахстане демонстрировал некоторое замедление. По предварительным данным Агентства РК по статистике

реальный рост валового внутреннего продукта 2012 году составил 5% против 7,5% в 2011 году, при этом снижение темпов роста промышленного производства частично компенсировалось положительной динамикой развития сектора услуг. По итогам прошедшего года ВВП достиг 30 073 млрд. тенге. Как и в 2011 году, основной вклад в экономический рост вносит сфера услуг. По предварительным итогам 2012 года интенсивные темпы роста наблюдаются в таких отраслях, как торговля (15,9%), транспорт и связь (6,8%), промышленность (5,2%). Несколько замедлилось развитие строительства (2,6%), в сельском хозяйстве произошло сокращение объемов производства (-12,5%). В структуре ВВП Казахстана за 2012 год производство товаров занимает 40,8%, услуг – 52,8%.

Инфляция в этот же период не превышала прогнозные параметры. Так, по итогам 2012 года годовая инфляция сложилась на уровне 6%, в предыдущем году – 7,4%. В первой половине 2012 года продолжалась тенденция замедления инфляционных процессов, которая наблюдалась со второй половины 2011 года. Начиная с осени 2012 года, наблюдалось незначительное ускорение инфляции. Основные факторы роста инфляции в 2012 году обусловлены рядом факторов, наиболее значимыми из которых стали нестабильная ситуация на мировых товарных рынках, высокий уровень мировых цен на сырье и продовольствие, неэффективность механизма ценообразования внутри Казахстана, низкая конкуренция на отдельных рынках товаров и услуг. Одним из факторов роста деловой активности в 2012 году стало расширение совокупного спроса в экономике, связанное с нарастанием кредитной активности банковского сектора и увеличением денежных доходов населения.

Так, среднемесячная заработная плата в 2012 году по сравнению с 2011 годом выросла на 13,1%, в 2013 году – на 15,4%. При этом уровень безработицы снизился незначительно: с 5,4% в 2011 году до 5,3% в 2012 году. Успешно реализуется Программа «Дорожная карта бизнеса 2020». На сегодняшний день мерами поддержки охвачено более 30 тысяч предпринимателей. В ходе реализации Программы в период с 2010 года по 2012 год всего по трем направлениям к субсидированию было одобрено 2 574 проектов на общую сумму 650 млрд. тенге. Согласно предварительным итогам года объем промышленного производства составил 16 618,4 млрд. тенге, показав рост на 6,1%. В структуре промышленного производства производство в обрабатывающем секторе увеличилось на 14,6%, что в восемь раз превышает темпы роста в горнодобывающей промышленности 1,8%. По оперативным данным, в 2012 году объем валового выпуска продукции (услуг) сельского хозяйства составил 1 938,8 млрд. тенге, что меньше на 17,8% показателя 2011 года. В прошедшем году наблюдался рост в области строительства, по итогам года объемы строительных работ возросли на 8,5% и составили 2,3 трлн. тенге.

В 2012 году наблюдалось увеличение темпов инвестиций в основной капитал. В целом в экономику за год было вложено 5,5 трлн. тенге инвестиций, что на 9,4% больше, чем за прошлый год. Основным источником финансирования инвестиций продолжают оставаться собственные средства предприятий (удельный вес 53,7%) [22].

За январь-декабрь 2012 года оборот розничной торговли составил 4 319,9

млрд. тенге или увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2011 года на 17,6%. Данный показатель характеризует платежеспособность населения и потребительские настроения. Объем оптовой торговли за отчетный период составил 11 735,2 млрд. тенге и увеличился на 17,3% по сравнению с январем-декабрем 2011 года. По предварительным данным 2012 года, внешнеторговый оборот Республики Казахстан составил 136,8 млрд. долларов США и по сравнению с 2011 годом увеличился на 9,8%. За предыдущий год экспорт составил 92,3 млрд. долларов США, что на 5,3% больше, чем в 2011 году. Импорт в 2012 году составил 44,5 млрд. долларов США и вырос на 20,2% по сравнению с 2011 годом. По итогам работы Таможенного союза в 2012 году отмечается, что взаимная торговля Республики Казахстан со странами Таможенного союза составила 24,6 млрд. долларов США или на 0,4% больше, чем в 2011 году, в том числе экспорт – 6,8 млрд. долларов США (на 10,5% меньше), импорт – 17,8 млрд. долларов США (на 5,3% больше). Экспорт отечественной продукции в Российскую Федерацию в 2012 году составил 6,7 млрд. долларов США (по сравнению с 2011 годом уменьшился на 10,7%), импорт – 17,1 млрд. долларов США (на 5% больше). Экспорт в Республику Беларусь в 2012 году составил 90,4 млн. долларов США (по сравнению с 2011 годом уменьшился на 12,7%), импорт – 675,8 млн. долларов США (на 8,4% больше).

В 2012 году улучшились позиции Казахстана в международных рейтингах. Так, по оценке Всемирного экономического форума, Казахстан занял 51 место из 144 стран, улучшив свои позиции на 21 пункт. Улучшение бизнес климата определено как одно из основных направлений государственной поддержки предпринимательства в республике. Одним из показателей деятельности работы Правительства по улучшению бизнес климата является место в рейтинге «Doing Business» Всемирного Банка, где Казахстан в 2012 году занял 49 место в списке из 185 стран, вновь опередив Китай (91 место), Турцию (71 место), Польшу (55 место), Россию (112 место), Беларусь (58 место), Кыргызстан (70 место).

Агентством «Fitch» в 2012 году повышен суверенный кредитный рейтинг Казахстана с «BBB» до «BBB+», что в условиях кризиса в западных странах, свидетельствует о стабильности и кредитоспособности страны. Таким образом, рейтинг Казахстана стал выше российского, который в разных валютах установлен на уровне «BBB». Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочный рейтинг Казахстана на уровне «BBB+» со стабильным прогнозом. Кроме того, подтвержден краткосрочный рейтинг страны на уровне «A-2». S&P ожидает сохранение в Казахстане политической стабильности и предсказуемости, а также отмечает, что рейтинги страны отражают высокие бюджетные показатели и показатели внешнего баланса, значительные запасы природных ресурсов, а также высокий приток прямых иностранных инвестиций.

Совокупные активы банковского сектора республики в 2012 году показали рост на 8,3% и составили 13 880 млрд. тенге против 12 817,9 млрд. тенге в 2011 году. В 2012 году, как и в предыдущие 4 года продолжается тенденция снижения отношения совокупных активов банков к ВВП – 46,2%. Рост кредитования

экономики в прошлом году составил 13,4%. Ссудный портфель банков второго уровня увеличился с начала года на 1 185,1 млрд. тенге или на 11,3%. В отраслевой разбивке наиболее значительная сумма кредитов банков в экономике приходится на такие отрасли, как торговля (20,1%), строительство (14%), промышленность (12%) и сельское хозяйство (3,2%). В общем портфеле банков стандартные займы увеличились на 615,3 млрд. тенге (23%), сомнительные уменьшились на 409,4,1 млрд. тенге (-7,5%), безнадежные увеличились на 979,2 млрд. тенге (42,4%). Провизии по займам, сформированным по требованиям уполномоченного органа, увеличились на 642,4 млрд. тенге (19,1%).

Совокупные обязательства Банка за 2012 год уменьшились на 255 млн. тенге и составили 979,5 млрд. тенге. В структуре обязательств вклады физических лиц Банка, включая текущие счета и карт-счета, за 2012 год выросли на 4,2% и составили 391,9 млрд. тенге. Доля банка на рынке вкладов физических лиц снизилась за год с 13,6% до 11,5%, при этом на протяжении трех лет Банк в этом сегменте занимает 3 позицию на рынке. Вклады юридических лиц Банка, включая текущие счета и карт-счета, в 2012 году увеличились на 14,7% и составили 361,7 млрд. тенге.

В 2012 году согласно консолидированной финансовой отчетности активы Банка увеличились на 0,5% и достигли уровня в 1 087,8 млрд. тенге. Доля активов «Банка ЦентрКредит» в совокупных активах банковской системы Казахстана по сравнению с предыдущим годом снизилась на 0,6% и составила 7,7%. При этом, Банк сохранил 4 позицию по размеру активов.

В 2012 году займы Банка крупному бизнесу занимают значительную долю в кредитном портфеле – 41%. При этом, если происходит естественное снижение финансирования в такой отрасли экономики, как сельское хозяйство, то в нефтегазовой отрасли экономики, торговле и строительстве Банк сохранил активность. В сегменте малого и среднего бизнеса займы Банка в объеме ссудного портфеля занимают 23%. В свою очередь, в 2012 году Банк нарастил объемы розничного кредитования на 7,6%, удельный вес которых в общем ссудном портфеле Банка составил 36%. Так как на сегодняшний день наблюдается значительный спрос на розничные кредиты, Банк планирует в 2013 году укрепить розничный сегмент бизнеса, увеличив ссудный портфель розницы на 12%.

По итогам 2012 года АО «Банк ЦентрКредит» является одним из лидеров рынка операций репо и биржевого рынка государственных ценных бумаг. Объем портфеля ценных бумаг на конец 2012 года составил 98 423 млн. тенге, в том числе: государственные ценные бумаги – 70 234 млн. тенге, негосударственные ценные бумаги – 28 189 млн. тенге. За 2012 год ссудный портфель АО «Банк ЦентрКредит» вырос на 4,6 % или на 41 млрд. тенге и на конец года составил 921 млрд. тенге. При этом структура портфеля существенных изменений не претерпела. Уровень резервов АО «Банк ЦентрКредит» на 01.01.2013 года составил 137,4 млрд. тенге или 14,9%, уровень NPL – 89 млрд. тенге или 9,8%. При кредитовании различных секторов экономики АО «Банк ЦентрКредит» придерживался политики диверсификации, основной целью которой является ограничение негативного влияния отраслевого риска на деятельность банка. В

кредитовании отраслей экономики наибольший удельный вес в кредитном портфеле АО «Банк ЦентрКредит» занимают физические лица – 35%, порядка 20% приходится на торговлю и далее – остальные отрасли (структура приведена ниже). АО «Банк ЦентрКредит» принимает активное участие в государственных программах по оздоровлению и поддержке бизнеса. В 2012 году в рамках этих программ выдано займов на сумму 139,4 млрд. тенге, в том числе:

1. Фонд развития предпринимательства «Даму» – 67,5 млрд. тенге;
2. ФНБ «Самрук-Казына» – 3,6 млрд. тенге;
3. «Дорожная карта бизнеса» (ДКБ-2020) – 67,8 млрд. тенге, получено субсидий – 2,9 млрд. тенге. По реализации данной программы АО «Банк ЦентрКредит» занимает 3-е место среди всех БВУ РК (240 проектов);
4. Бюджетная программа МСХ «Субсидирование ставки вознаграждения (интереса) по кредитам, выдаваемым БВУ, предприятиям по переработке сельскохозяйственной продукции на пополнение оборотных средств» – 500 млн. тенге, полученные субсидии – 239 млн. тенге.

Совокупные обязательства банков второго уровня РК за 2012 год увеличились на 360 млрд. тенге или на 3,1%. В структуре обязательств произошло увеличение: вкладов юридических лиц на 85 млрд. тенге или на 1,7% и вкладов физических лиц – на 651 млрд. тенге или на 23,6%. Вклады дочерних организаций специального назначения уменьшились на 1 млрд. тенге. Совокупные обязательства коммерческих банков на 1 января 2013 года увеличились за год на 3,1% и составили 11 875 млрд. тенге, из них обязательства перед нерезидентами уменьшились на 27,8% и составили 1 37 млрд. тенге.

Также АО «Банк ЦентрКредит» продолжает активное сотрудничество в международных программах по финансированию МСБ по линиям Немецкого Банка Развития (DEG), Международной финансовой корпорации (IFC), АБР и ЕБРР.

С 2011 года кредитование физических лиц осуществляет свою деятельность в двух направлениях:

- розничные кредитные продукты;
- кредитные продукты для индивидуального.

Предпринимательства Ссудный портфель по кредитованию физических лиц на 01.01.2013 по количеству включает 97 059 кредитов на сумму 303 214 млн. тенге. За 2012 год было выдано 36 124 кредитов на общую сумму 281 922 млн. тенге, из них:

- по ипотечному кредитованию выдано 5 543 кредитов на сумму 32 576 млн. тенге;
- по потребительским займам выдан 27 471 кредит на сумму 56 305 млн. тенге;
- по кредитованию индивидуального предпринимательства выдано 3 110 кредитов на сумму 19 616 млн. тенге.

В сравнении с 2011 годом портфель увеличился на 7,6%. Рассмотрим динамику ссудного портфеля по кредитованию физических лиц на рисунке 10.

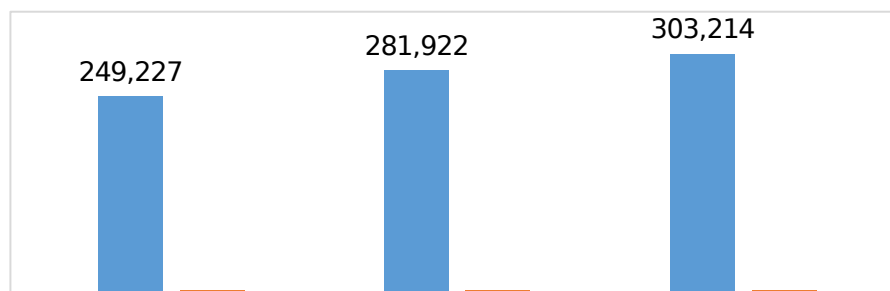


Рисунок 10. Динамика ссудного портфеля по кредитованию физических лиц АО «Банк ЦентрКредит»

На рисунке 11 можно рассмотреть динамику роста депозитов юридических лиц. АО «Банк ЦентрКредит» занимает третью позицию среди банков второго уровня страны по объему депозитного портфеля. Рыночная доля банка на рынке депозитных средств на конец 2012 года составила 11,60%. По сравнению с показателями 2011 года, остатки на депозитных счетах физических лиц в 2012 году составили 349 865 млн. тенге, прирост составил 5 495 млн. тенге, или + 1,6%.

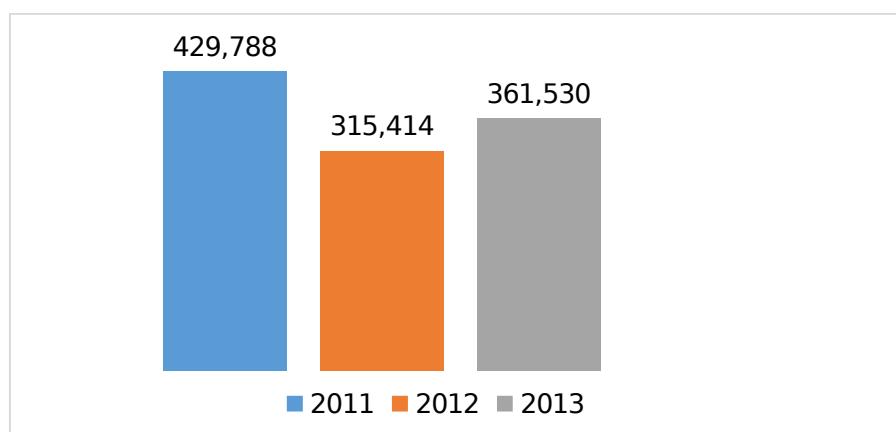


Рисунок 11. Динамика роста депозитов юридических лиц АО «Банк ЦентрКредит»

В 2012 году Банк перешел на использование:

1) Договора присоединения по текущим и специальным текущим счетам с физическими лицами;

2) Типовые (примерные) условия к Договорам банковского вклада «VIP», «До востребования», «Чемпион», «Краткосрочный», «Простое решение» для физических лиц.

Для бизнес-клиентов в 2012 году разработан и утвержден новый кредитно-депозитный продукт «Чемпион плюс». Депозит «Чемпион плюс» предназначен для накопления средств с целью получения кредита. При накоплении 1/3 части от общей суммы депозита и соблюдении условий договора вкладчик вправе подать заявку на рассмотрение о выдаче банковского

займа, ставка по которому ниже, чем ставки по другим видам займа. Вклад открывается в тенге, долларах США. Выплата вознаграждения производится в конце срока действия договора. В декабре 2012 года была проведена оптимизация договоров в системе АО «Банк ЦентрКредит», в том числе, и по договорам банковских вкладов. В результате были разработаны и утверждены Типовые (примерные) условия по банковским вкладам, которые содержат информацию о стандартном порядке начисления вознаграждения, правах и обязанностях сторон, осуществлении операций по счету на основании доверенности, ответственности сторон и иных условиях. Основные же параметры вклада, такие как срок, сумма, дата окончания, неснижаемый минимальный остаток и т. д., содержатся в Договоре соответствующего банковского вклада. С Типовыми (примерными) условиями Клиенты могут ознакомиться в периодическом печатном издании «Егемен Казахстан» № 840-841 (27912) от 21 декабря 2012 года, а также на интернет-ресурсе Банка по адресу www.bcc.kz.

Банк продолжает занимать одно из лидирующих мест на внутреннем валютном рынке, являясь одним из самых активных маркет-мейкеров на межбанковских торгах по валютной паре USD/KZT. Особое внимание уделяется совершенствованию форм сотрудничества с корпоративными клиентами, развитию технологий, улучшению качества обслуживания по валютным операциям на внутреннем и внешнем рынках. Сведения об этом приводятся в таблице 4.

Таблица 4. Динамика основных показателей деятельности АО «Банк ЦентрКредит» по валютным операциям

Показатель	2011 год	2012 год	2013 год
Объем сделок по USD/KZT	15,9 млрд. долларов США	21,8 млрд. долларов США	22,5 млрд. долларов США
RUB/KZT	30,8 млрд. рублей	32,7 млрд. рублей	24,9 млрд. рублей
RUB/KZT	30,8 млрд. рублей	32,7 млрд. рублей	24,9 млрд. рублей
EUR/ USD	2,1 млрд. евро	2,5 млрд. евро	2,6 млрд. евро
EUR/ KZT	844,8 млн. евро	969 млн. евро	958,8 млн. евро

Продолжении Таблицы 4

Показатель	2011 год	2012 год	2013 год
USD/RUB	709 млн. долларов США	892 млн. долларов США	1,0 млрд. долларов США

В рамках кастодиальной деятельности АО «Банк ЦентрКредит» оказывает услуги по учету и хранению активов клиентов. Сведения об этом приводятся в таблице 5.

Таблица 5. Активы клиентов Кастодиана АО «Банк ЦентрКредит»

Клиенты	2011 год	2012 год	2013 год
---------	----------	----------	----------

Накопительные пенсионные фонды	61387	75485	85135
Инвестиционные фонды	5236	7903	20693
Юридические лица	79611	115719	132910
Юридические лица по документарному хранению	26798	6489	0
Юридические лица по услуге представителя держателей облигаций	88500	80500	38500
Итого	261532	286096	277238

Анализ ссудного портфеля банка направлен на оценку качества кредитного портфеля, диверсифицированной совокупности выданных кредитов, выявление наиболее приоритетных и рисконасыщенных направлений кредитования.

На протяжении всей своей деятельности АО «Банк ЦентрКредит» принимает активное участие в финансировании проектов, связанных с расширением производственных мощностей, приобретением высокотехнологичного оборудования, сельским хозяйством, а также торговыми операциями клиентов банка.

В 2012 году АО «Банк ЦентрКредит» придерживался политики диверсификации кредитного портфеля по секторам экономики.

В кредитовании отраслей экономики, наибольший удельный вес в кредитном портфеле АО «Банк ЦентрКредит» приходится на розничный портфель 35%, порядка 20% на торговлю и т.д. Структура приведена ниже.

Таблица 6. Отраслевая структура кредитного портфеля по секторам экономики

Наименование отрасли	2011 год	2012 год
Строительство	54083	61151
Физические лица	305705	273226
Оптовая торговля	178671	169804
Пищевая промышленность	47885	46767
Сельское хозяйство	37608	32560
Транспорт	12658	12636
Энергетика	8120	1053
Услуги по транспортировке и обслуживанию оборудования	27138	17870
Аренда недвижимости	40232	35738
Добыча нефти и газа	20794	20940
Наименование отрасли	2011 год	2012 год
Производство	57434	48200
Жилое строительство	48174	41834
Связь	5726	7055
Прочие	35807	32239
Итого	755499	695284

За отчетный год Банк успешно погасил внешние обязательства перед инвесторами по двум выпускам еврооблигаций и тем самым уменьшил размер внешнего долга. Так, в феврале АО «Банк ЦентрКредит» осуществил полное погашение основного долга в соответствии с условиями второго выпуска международных облигаций в размере 241030000 долларов США, а в сентябре произвел полное погашение четвертого выпуска международных облигаций в размере 95064319,57 долларов США.

Развиваются корреспондентские отношения с финансовыми институтами в странах СНГ, Казахстане и в дальнем зарубежье, расширяется список счетов в редких валютах, таких как канадские доллары и китайские юани. В 2011 году Банк открыл новый корреспондентский счет в китайских юанях (рэнминби) в Standard Chartered Bank, Шанхай. Данный счет предоставил более гибкие возможности работы на китайском рынке для наших клиентов, позволяя отправлять и получать платежи в этой валюте.

Стабильность развития, устойчивое финансовое состояние и кредитоспособность Банка были также отмечены престижными международными рейтинговыми агентствами. В 2011 году АО «Банк ЦентрКредит» впервые получил рейтинговую оценку агентства Standard&Poor's.

Общая сумма выпущенных сделок документарного бизнеса и торгового финансирования составила 220 млн. долларов США, из которых:

- импортных аккредитивов на сумму более 159 млн. долларов США;
- импортных гарантий на сумму 12 млн. долларов США;
- инструментов для импортного и пред-экспортного финансирования на сумму 49 млн. долларов США.

Около 141 млн. долларов США (64 % из вышеуказанного объема) были гарантированы ЕБРР и МФК в рамках Программы Торгового Финансирования. АО «Банк ЦентрКредит» является активным участником данной программы и признан самым активным банком Казахстана в рамках программы содействия торговле в 2012 году [23].

2.3. АО «Жилстройсбербанк Казахстана» на рынке услуг ипотечного кредитования

АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» было создано в 2003 году на основании постановления Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 «О создании жилищного строительного сберегательного банка» в целях совершенствования и повышения эффективности долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования [24].

Единственным акционером Банка является акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына».

Учредителем и Акционером Банка является Правительство Республики Казахстан в лице Комитета государственного имущества и приватизации

Министерства финансов Республики Казахстан.

АО «ФНБ «Самрук-Казына» - Фонд, являющийся холдингом, объединяющим ряд государственных предприятий, образованный посредством слияния АО «Фонд устойчивого развития «Казына» и АО «Казахстанский холдинг по управлению государственными активами «Самрук» и дополнительной передаче Государством Фонду своего права собственности в некоторых предприятиях, принадлежащих Правительству Республики Казахстан. Фонд был образован 3 ноября 2008 года в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан.

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» использует германскую модель системы жилищных строительных сбережений и опыт, накопленный многими странами мира. Чехия, Словакия, Венгрия, Франция, Люксембург успешно развивают данную систему и доказывают факт больших потенциальных возможностей этого продукта финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий.

Основная привлекательность займов АО «Жилстройсбербанк Казахстана» – это гарантирование низкой ставки вознаграждения в течение всего срока, на который предоставляется заем. Банк функционирует вне рынка ссудного капитала и, соответственно, в относительной независимости процентной политики банка от конъюнктуры ставок вознаграждения финансового вознаграждения финансового рынка. Это позволяет банку предоставлять кредиты по низким процентным ставкам, выплачивая по сберегательным вкладам также невысокие проценты. Наличие целенаправленной системы финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий влечет за собой последовательное развитие жилищного сектора Республики Казахстан.

На сегодняшний день, динамично развивающийся банк официально представлен во всех крупных и отдельных малых промышленных городах Казахстана.

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» является членом АО «Казахстанская фондовая биржа» по категориям «В», «К» и «Р» с правом участия в торгах иностранной валютой, государственными и негосударственными эмиссионными ценными бумагами, включенными в список Биржи, а также ценными бумагами Международных финансовых организаций.

Головной офис АО «Жилстройсбербанк Казахстана» находится в Алматы.

Банк включает в себя 18 региональных филиалов.

Первый руководитель - Наурызбаева Нурбуби Серекхажиевна

Совет директоров - Айтекенов Кайрат Медыбаевич (Председатель), Наурызбаева Нурбуби Серекхажиевна; Курманов Жанат Бостанович (независимый директор), Саркеев Бахытжан Құрманбайұлы, Ибрагимова Ляззат Еркеновна

Правление - Сапарбаева Айнура Султанмуратовна, Алтынсақа Нуржами Қалыкбаевна, Егеубаева Сауле Аскаровна, Тойбаев Данияр Кенжеханович, Утегулов Маулен Амангельдиевич, Калиев Аскар Ганиевич. Организационная структура АО «Жилстройсбербанк Казахстана» рассмотрим на рисунке 12.

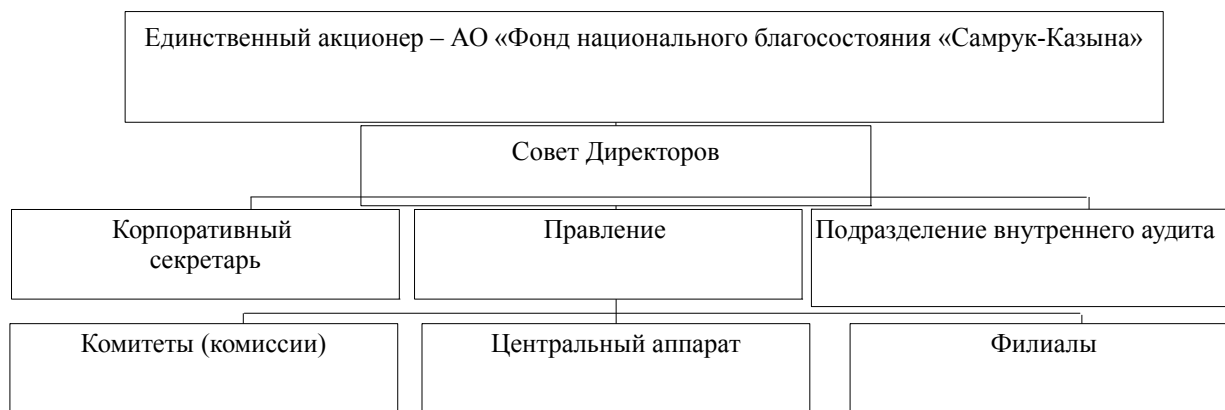


Рисунок 12. Организационная структура АО «Жилстройсбербанк Казахстана»

В соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан №1148 от 27.07.2009 года «О передаче государственных пакетов акций некоторых акционерных обществ в уставный капитал акционерного общества «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына», государственный пакет акций Банка передан АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына» (далее – АО «ФНБ «Самрук-Казына», Фонд).

С 20.08.2009 года Единственным акционером Банка является АО «ФНБ «Самрук-Казына».

Совет Директоров Банка является органом управления Банка, осуществляющим общее руководство его деятельностью, и состоит из 3 представителей Фонда, независимого директора и Председателя Правления Банка. Действующий состав Совета Директоров определен Фондом.

Филиалы Банка осуществляют свою деятельность в пределах делегированных им Советом Директоров и Правлением Банка прав и обязанностей. Основной задачей филиалов

Банка является реализация системы жилищных строительных сбережений в регионах Республики Казахстан посредством оказания услуг по консультированию, заключению договоров и дальнейшему обслуживанию потенциальных и настоящих клиентов Банка на местах их нахождения.

Банк предлагает предоставлять предварительные займы за счет фондирования ФНБ «Самрук-Казына» сроком до 10 лет с последующим его рефинансированием жилищным займом ЖССБ сроком на 5-10 лет. Общий срок кредитования заемщика составит 15-20 лет. Ставка вознаграждения - 8,5% по предварительному займу и 5% - по жилищному.

Сравнивая ежемесячные платежи по займам Жилстройсбербанка и банковской ипотеке, можно отметить, что в течение первых 10 лет ежемесячные платежи будут одинаковыми. Но в последующие 5 лет размер ежемесячных платежей уменьшается, что в целом снижает переплату заемщика за пользование займом. Так, для квартиры площадью 100 кв.м условная экономия за 15 лет составит 861 тыс. тенге, или 5%, без учета начисленного банком вознаграждения и премии государства.

Основные направления деятельности Банка:

- 1) прием вкладов от участников системы жилищных строительных сбережений;
- 2) выдача займов на улучшение жилищных условий;
- 3) инвестиционная деятельность для управления временно свободными средствами Банка.

В целом тарифные программы Банка имеют ряд рыночных преимуществ. Во-первых, сравнительно низкие процентные ставки по займам. Во-вторых, фиксированные процентные ставки на весь период накопления и кредитования. Кроме того, Банк предлагает универсальную возможность объединения, деления, уступки договора о жилищных строительных сбережениях [25].

В прошедшем периоде Банк продолжил обслуживание договоров, заключенных по ранее действовавшим тарифным программам, заключение новых договоров по которым в настоящее время не осуществляется. В таблице 7 содержатся характеристики тарифных программ АО «Жилстройсбербанк Казахстана».

Таблица 7. Описание тарифных программ АО «Жилстройсбербанк Казахстана»

Наименование	Бастау	Оркен	Кемел	Болашак
Срок накопления ЖСС	3-3,5 года	5,5 лет	8,5 лет	15 лет
Ставка вознаграждения по вкладам в ЖСС	2% годовых			
Ставка вознаграждения по жилищному займу	5% годовых	4,5% годовых	4% годовых	3,5% годовых
Срок предоставления жилищного займа	до 6 лет	до 10 лет	до 15 лет	до 25 лет
Примечание – данные из годового отчета АО «Жилстройсбербанк Казахстана» на 01.01.2011 г.[26]				

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» предлагает своим вкладчикам четыре тарифные программы (Приложение В): «Бастау», «Оркен», «Кемел» и «Болашак», позволяющие решать жилищные задачи на приобретение, строительство, ремонт и обмен жилья. Тарифные программы имеют много общего: все идет по схеме 50х50. То есть, копится половина договорной суммы на депозите, и ровно столько же предоставляет банк в качестве займа. Займы выдаются в тенге и имеют неизменные ставки.

Тарифные программы различаются сроками накопления, сроками предоставления займов и процентными ставками. Например, по программе «Бастау» срок накопления составляет 3 - 3,5 года, кредит предоставляется до 6 лет по ставке 5% годовых (годовая эффективная ставка вознаграждения - 5,3%). Такая тарифная программа подходит тем вкладчикам, которые имеют достаточно высокий уровень дохода и способны стабильно как обеспечивать свой вклад в банке, так и впоследствии погашать займ. Ими могут быть, например, молодые специалисты с хорошими перспективами карьерного роста, предприниматели, занятые в сфере малого и среднего бизнеса.

В отличие от «Бастау» программа «Оркен» предусматривает ориентировочный срок накопления 5,5 лет, а срок предоставления жилищного займа - до 10 лет по ставке 4,5 % годовых (годовая эффективная ставка вознаграждения - 4,7%).

По программе «Кемел» срок накопления жилищных строительных сбережений - не менее 8,5 лет, и жилищный заем предоставляется сроком до 15 лет по ставке вознаграждения 4 процента годовых (годовая эффективная ставка вознаграждения - 4,2%).

И самая продолжительная по сроку программа – «Болашак», по ней ориентировочный срок накопления составляет 15 лет, а заем предоставляется еще на более продолжительный срок - до 25 лет по ставке вознаграждения 3,5% годовых (годовая эффективная ставка вознаграждения - 3,6%).

В прошедшем периоде Банк продолжил обслуживание договоров, заключенных по ранее действовавшим тарифным программам, заключение новых договоров по которым в настоящее время не осуществляется.

Кроме жилищных займов, предоставляемых банком в рамках вышеуказанных тарифных программ, банк предоставляет вкладчикам промежуточные жилищные и предварительные жилищные займы.

Структура займов в разрезе видов и целей кредитования представлена в рисунке 13.

■ Промежуточные займы ■ Жилищные займы □ Предварительные займы □ Займы по ГП (за счет бюджетных средств)

Рисунок 13. Структура займов в разрезе видов кредитования на 01.01.11.

Система жилищных строительных сбережений представляет собой механизм приобретения жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений в целях получения займа для улучшения жилищных условий. По большей части система предназначена для категории граждан, не имеющих достаточных средств для обслуживания ипотечных кредитов в банках второго уровня, но имеющих стабильный доход. На сегодняшний день Жилстройсбербанк Казахстана предлагает самые низкие ставки по жилищным займам, которые в зависимости от выбранной тарифной программы составляют от 3,5 до 5 % годовых (годовая эффективная ставка вознаграждения - от 3,6% до 5,3%). Необходимо отметить неизменность ставок вознаграждения по вкладу и жилищному займу, то есть ставки не могут быть изменены на протяжении всего срока накопления и кредитования. Также одно из важных преимуществ системы - поощрение сбережений клиента 2% вознаграждением банка (годовая

эффективная ставка вознаграждения составляет до 12,7%) и премией государства в размере 20% от накопленной суммы. При этом максимально поощряется сумма в размере 200 МРП, так, в 2011 году максимальная сумма премии государства на 1 вкладчика составляет 51 840 тенге. Дополнительно к вышесказанному о государственной поддержке участников системы ЖСС можно отметить еще одно преимущество - это наличие у вкладчиков налоговых льгот в виде уменьшения дохода, облагаемого подоходным налогом, на сумму вознаграждения банка за пользование займом.

АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» предоставляет вкладчикам Банка жилищные, промежуточные и предварительные жилищные займы на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий, а именно:

- строительство (включая приобретение земельного участка), приобретение жилища, в том числе путем его обмена с целью улучшения;
- ремонт и модернизация жилища (включая приобретение строительных материалов, оплату подрядных работ);
- погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий;
- внесение первоначального взноса для получения ипотечного жилищного займа в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций.

Для получения жилищного займа необходимо заключить договор о жилстройсбережениях на условиях одной из предлагаемых Банком тарифных программ и начать накопления.

Промежуточные жилищные займы по программе кредитования «Жеңіл».

Клиенты, которые имеют 50% от суммы, необходимой для улучшения жилищных условий либо досрочно накопившие указанную сумму могут воспользоваться промежуточным жилищным займом по программе «Жеңіл».

Промежуточные жилищные займы по программе «Жеңіл» предоставляется в рамках тарифных программ и в пределах срока жилищного займа «Бастау» и «Өркен», с отсрочкой платежа по основному долгу (срок не более 3-х лет). Внесенные/накопленные сбережения на время пользования промежуточным жилищным займом являются обеспечением по займу. На сбережения начисляется вознаграждение Банка - 2% годовых (годовая эффективная ставка от 4,6% до 12,7%) и премия государства в размере 20% от суммы поощряемого вклада (сумма поощряемого вклада не более 200 МРП).

По истечении срока накопления выплачиваются накопленные сбережения и жилищный заем, которые направляются на погашение промежуточного жилищного займа.

Жилищные займы предоставляются клиентам при условии накопления в течение 3-15 лет минимально необходимой суммы сбережений по договору о жилстройсбережениях.

В таблице 8 показаны характеристики жилищных займов АО «Жилстройсбербанк Казахстана».

Минимальный срок накопления составляет 3 года, минимальный размер накоплений составляет 50% от суммы, необходимой для улучшения жилищных

условий, при этом в течение всего срока накопления Банком начисляется вознаграждение 2% (годовая эффективная ставка от 4,6% до 12,7%) годовых и премия государства в размере 20% от суммы поощряемого вклада (сумма поощряемого вклада не более 200 МРП).

В таблице 8 представлены жилищные займы АО «Жилстройсбербанк Казахстана».

Таблица 8. Жилищные займы АО «Жилстройсбербанк Казахстана»

Условия Кредитования	
Размер жилищного займа	В размере разницы между договорной суммой и накопленными жилищными строительными сбережениями. Минимальная сумма – без ограничений. Максимальная совокупная сумма - на 1-го заемщика 100 млн. тенге
Срок жилищного займа	От 6 до 25 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы.
Ставка вознаграждения по жилищному займу	- 3,5-5% годовых, в зависимости от выбранной тарифной программы, годовая эффективная ставка - от 3,6% до 5,3%. - Фиксированная, в течение всего срока действия договора.
Обеспечение по займу	- Недвижимость, находящаяся в собственности заемщика или вещного поручителя. - Накопленные жилстройсбережения собственные и 3-го лица
Валюта займа	Тенге.
Погашение займа	Ежемесячно

Ставка вознаграждения по займу составляет от 3,5% до 5%. Срок пользования жилищным займом от 6 до 25 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы Банка.

Жилищный заем выдается при выполнении следующих условий:

- накоплений минимальной необходимой суммы сбережений;
- достижений минимального значения оценочного показателя;
- предоставлений достаточного залогового обеспечения;
- подтверждений полной платежеспособности заемщика.

Промежуточные жилищные займы.

Условия начисления вознаграждения Банка по вкладу едины - 2% годовых и премия государства в размере 20% от суммы поощряемого вклада.

Клиенты, которые имеют 50% от суммы, необходимой для улучшения жилищных условий либо досрочно накопившие указанную сумму могут воспользоваться промежуточным жилищным займом, характерные особенности которого указаны в таблице 9.

Таблица 9. Промежуточный жилищный заем АО «Жилстройсбербанк Казахстана»

Условия Кредитования	
Размер промежуточного жилищного займа	В пределах договорной суммы. Минимальная сумма 500 МРП. Максимальная сумма займа на 1-го заемщика - 40 млн. тг.
Срок промежуточного жилищного займа	от 6 до 25 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы
Ставка вознаграждения по промежуточному жилищному займу	- 10% годовых, годовая эффективная ставка до 21,3%. - 12% годовых, годовая эффективная ставка до 19,2% по тарифу «Сберегательный». - Фиксированная, в течение всего срока действия договора.
Обеспечение по займу	- Приобретаемая недвижимость. - Недвижимость, находящаяся в собственности заемщика или вещного поручителя. - Накопленные жилстройсбережения собственные и 3-го лица.
Валюта займа	Тенге
Погашение займа	Ежемесячно (аннуитет или уплата основного долга равными долями и вознаграждения от уменьшающегося остатка)
Примечание – данные из годового отчета АО «Жилстройсбербанк Казахстана» на 01.01.2011 г [26].	

Промежуточные жилищные займы выдаются в пределах срока жилищного займа, предусмотренного договором о жилстройсбережениях в рамках тарифных программ. По истечении срока накопления выплачиваются накопленные сбережения и жилищный заем, которые направляются на погашение промежуточного жилищного займа.

Предварительные жилищные займы.

Предварительный жилищный заем выдается клиентам без предварительного накопления сбережений. Имеются дополнительные условия для получения предварительного жилищного займа, указанные в таблице 11.

Накопление сбережений осуществляется одновременно с погашением вознаграждения по предварительному жилищному займу (без оплаты основного долга).

За время пользования предварительным жилищным займом начисляется вознаграждение Банка 2% годовых (годовая эффективная ставка от 4,6% до 12,7%) и премия государства в размере 20% от суммы поощряемого вклада (сумма поощряемого вклада не более 200 МРП).

Предварительный жилищный заем предоставляется в пределах срока накопления сбережений (но не более 8,5 лет), по истечении срока накопления выплачиваются накопленные сбережения и жилищный заем, который

направляется на погашение предварительного жилищного займа. Рассмотрим в таблице 10.

Таблица 10. Жилищный заем АО «Жилстройсбербанк Казахстана»

Условие Кредитования	
Размер промежуточного жилищного займа	В пределах договорной суммы. Минимальная сумма 500 МРП. Максимальная сумма займа на 1-го заемщика - 40 млн. тг.
Срок промежуточного жилищного займа	от 6 до 25 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы
Ставка вознаграждения по промежуточному жилищному займу	- 10% годовых, годовая эффективная ставка до 21,3%. - 12% годовых, годовая эффективная ставка до 19,2% по тарифу «Сберегательный». - Фиксированная, в течение всего срока действия договора.
Обеспечение по займу	- Приобретаемая недвижимость. - Недвижимость, находящаяся в собственности заемщика или вещного поручителя. - Накопленные жилстройсбережения собственные и 3-го лица.
Валюта займа	Тенге
Погашение займа	Ежемесячно (аннуитет или уплата основного долга равными долями и вознаграждения от уменьшающегося остатка)
Примечание – данные из годового отчета АО «Жилстройсбербанк Казахстана» на 01.01.2011 г [26].	

Таким образом, на сегодняшний день банком внедрены и успешно реализуются все основные виды продукта системы жилстройсбережений: жилищные, промежуточные жилищные и предварительные жилищные займы. Банк постоянно работает над совершенствованием своей продуктовой линейки, принимает участие в различных государственных проектах и разрабатывает собственные проекты, в том числе совместно с другими банками.

Первоначально в период строительства домов участники пилотного проекта заключают договора о жилстройсбережениях и накапливают деньги на сберегательных счетах. После окончания строительства, участники пилотного проекта получают жилье в аренду. Затем, после накопления на депозите 50% от необходимой суммы и достижения значения оценочного показателя, предусмотренного тарифной программой, Банк предоставляет участнику жилищный заем на улучшение жилищных условий и накопленные сбережения. В рамках пилотного проекта Программы «Нұрлы көш» Банком по состоянию на 1 января 2011 года заключено 869 договора о жилстройсбережениях.

Участие Банка в Программе по арендному жилью, которая реализуется акционерным обществом «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»

В рамках Программы по арендному жилью, которая реализуется

акционерным обществом «Фонд недвижимости «Самрук-Казына», Банк осуществляет расчет платежеспособности (максимальной суммы арендного платежа) желающих приобрести жилье в аренду и в аренду с последующим выкупом. С момента реализации Программы филиалами Банка в г. Астана по состоянию на 1 января 2011 года было рассмотрено 2 267 заявок на расчет платежеспособности.

Необходимо отметить участие АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и в реализации социальных проектов совместно с местными исполнительными органами и детскими домами. В рамках данных проектов на воспитанников детских домов заключаются договора о жилстройсбережениях без взимания комиссии Банка и ежемесячно перечисляются суммы на счета жилстройсбережений, что в будущем, по достижении воспитанниками детских домов совершеннолетия позволит им приобрести свое собственное жилье. На сегодня количество заключенных договоров о жилстройсбережениях на детей из детских домов составляет 7 431. При этом, наиболее активно такие договора заключаются в Восточно-Казахстанской, Южно-Казахстанской, Жамбылской, Карагандинской, Костанайской, Акмолинской и Северо-Казахстанской областях. В Актюбинской области уже состоялись первые выдачи займов, и 7 воспитанников детских домов за счет собственных жилстройсбережений и жилищных займов Банка при поддержке местного исполнительного органа приобрели свое жилье. При этом, для укрепления взаимоотношений с детскими домами Банком на периодической основе проводятся различные акции, конкурсы и спортивно-развлекательные мероприятия для детей из детских домов.

Основные финансовые показатели ипотечного рынка формируют общую устойчивость системы ипотечного кредитования по программам жилищного строительства в РК.

Согласно своей политике, Банк должен осуществлять точное и последовательное присвоение рейтингов в рамках своего кредитного портфеля. Это обеспечивает возможность сфокусированного управления существующими рисками, а также позволяет сравнивать размер кредитного риска по различным видам деятельности, географическим регионам и продуктам. Система присвоения рейтингов опирается на ряд финансово-аналитических методов, а также на обработанные рыночные данные, которые представляют собой основную исходную информацию для оценки риска контрагентов. Все внутренние категории риска определены в соответствии с политикой присвоения рейтинга Банка. Присваиваемые рейтинги регулярно оцениваются и пересматриваются.

Основными факторами, которые учитываются при проверке кредитов на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты процентов и выплаты в погашение суммы основного долга более чем на 90 дней; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий договора.

Таким образом, анализируя эффективность реализации системы жилищно-строительного сбережения на примере АО «Жилстройсбербанк Казахстана» можно сделать следующие выводы:

- депозитная база Банка составила на 1 января 2012 года 39,7 млрд. тенге. Увеличение с начала 2011 года составило 13,5 млрд. тенге или 52%;
- кредитный портфель составил на 1 января 2012 года 67,7 млрд. тенге. Увеличение с начала 2011 года на 21,3 млрд. тенге (на 46%);
- по данным АФН РК Банк за 2011 год по размеру активов среди БВУ переместился с 18-го на 16-е место. За 11 месяцев 2011 года доля кредитов Банка с просрочкой платежей на уровне 6,51% при среднем уровне среди БВУ в 33,09%.

Одним из особенностей банка является действующая система управления внутреннего контроля за качеством финансовых активов при присвоении рейтингов. Банк постоянно работает над совершенствованием своей продуктовой линейки, принимает участие в различных государственных проектах и разрабатывает собственные проекты, в том числе совместно с другими банками.

3 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан

3.1 Государственная политика в области решения проблем на рынке ипотечного кредитования

Последствия мирового финансового кризиса «обнажили» слабые стороны в деятельности отечественных банков второго уровня и выявили на поверхность проблемы, в особенности, в отношении качества активов, о которых неоднократно ранее указывалось регулирующими органами. Нестабильность на мировых финансовых рынках, начавшаяся во второй половине 2007 года, повлияла на темпы развития Казахстана. Это проявилось в снижении возможностей отечественных банков привлекать внешние финансовые ресурсы, а, следовательно, сокращении объемов кредитования внутренней экономики. Помимо этого, в результате резкого скачка цен на мировом рынке продовольственных товаров существенно усилилось инфляционное давление на экономику.

Вторая волна финансового кризиса, спровоцировавшая глобальный дефицит ликвидности, вышла за рамки мировой финансовой системы и оказала существенное негативное влияние на реальный сектор. В результате этого наблюдалось значительное замедление темпов роста мировой экономики и, как следствие, снижение глобального спроса на товары и услуги и на потребительские кредиты [27].

В течение всего 2011 года финансовый сектор Казахстана был вынужден работать в сложных условиях в связи с сохранением нестабильности на мировых рынках. Результаты 2011 года доказали адекватность оценок комплекса факторов, определявших стабильность финансового сектора в 2011 году, среди которых ключевыми являлись риски замедления экономического роста и внутреннего спроса в Казахстане, а также важность сохранения доверия клиентов в условиях серьезной ограниченности традиционных источников фондирования финансовой системы [28].

Высокий уровень кредитного риска и снижающееся качество кредитного портфеля остаются слабыми сторонами казахстанской банковской системы. Оценки относительно снижения качества кредитного портфеля банков вполне были ожидаемы. Так, на фоне замедления деловой активности в стране и проведенной девальвации национальной валюты доля неработающих кредитов в банковской системе за 2011 год выросла в 4,5 раза и достигла 3 519,6 млрд. тенге, что составляет 36,5% от агрегированного ссудного портфеля. При этом объем провизий (резервов) по займам составил на начало текущего года 3 635,3 млрд. тенге или 37,7% от кредитного портфеля. Уровень покрытия сформированными провизиями неработающих кредитов на 01.01.2011 года составляет 1,03. Качество кредитного портфеля казахстанских банков ухудшалось практически по всем отраслям экономики. При этом преобладающая часть неработающих кредитов приходится на два банка, реструктурирующих свои обязательства, - БТА и Альянс. Без учета 2-х вышеуказанных банков доли неработающих кредитов и сформированных

проvizий складываются на более низком уровне, 17,9% и 19,6%, соответственно. По состоянию на 01.01.2011 года займы, выданные в иностранной валюте, составили 57,2% от совокупного ссудного портфеля или 5 516,6 млрд. тенге [29].

Девальвация национальной валюты в феврале 2011 года и выбранные Национальным Банком приоритеты денежно-кредитной политики позволили погасить спекулятивные ожидания на рынке, частично компенсировали потери предприятий от неблагоприятной ценовой конъюнктуры мировых товарных рынков и ограничили расширение дисбаланса платежного баланса. Но, несмотря на свою необходимость, девальвация послужила причиной ухудшения качества кредитного портфеля, поскольку как население, так и предприятия испытывали снижение доходов и денежных поступлений, а также финансовых ресурсов от банков в результате более низкого внутреннего и внешнего спроса и замедления кредитования экономики [30].

Широкое применение инструментов реструктуризации ссудного портфеля позволяет банкам контролировать ухудшение качества ссудного портфеля. Так, по информации банков в отношении порядка 12% ссудного портфеля банками были изменены условия кредитования в целях улучшения кредитоспособности клиентов. Эффективность данных мероприятий в значительной степени зависит от скорости и масштабов восстановления экономики и сохранения благоприятной внешней ценовой конъюнктуры.

Кредитная активность казахстанских банков, как и ожидалось, оставалась объективно низкой в течение всего прошлого года. Основная причина заключалась в последствиях несбалансированного роста системы в прежние годы и кредитном консерватизме, движущими факторами которого являются текущие убытки и сохраняющиеся ожидания высоких экономических и финансовых рисков, недостаточная капитализация и ликвидность [31].

Одной из значимых проблем для банков стоит реализация накапливаемых залогов, зачастую заемщики из-за ухудшения своего финансового положения отказываются от обязательств по займам, и их залоговое имущество переходит в банк, а реализовать залог который обесценился, особенно недвижимость, достаточно сложно из-за низкой ликвидности рынка недвижимости.

Но, необходимо отметить, что с учетом того, что в начале 2011 года цены на недвижимость стабилизировались, снизилась острота проблемы дальнейшего обесценения залогового имущества [32].

Основная проблема, присущая рынку кредитования физических лиц, вытекает из его главного преимущества, а именно - малого размера кредита. Для получения кредитного портфеля, сравнимого с корпоративным, банкам необходимо выдавать кредитов физическим лицам на несколько порядков больше чем корпоративных.

Негативными факторами влияния на спрос выступали оценки неопределенности развития рынка недвижимости в кратко- и долгосрочном периоде; замедление роста доходов населения, что непосредственно сказывалось на способности обслуживать полученные займы.

Снижению спроса на потребительские кредиты также послужили ужесточившиеся требования к заемщикам со стороны коммерческих банков.

Как показывают ответы банков в отношении дальнейшей динамики факторов предложения кредитных ресурсов, большинство банков оценивают, что кредитная политика в отношении населения останется на прежнем уровне. В то же время по усредненным оценкам 5-ки крупных банков некоторого смягчения кредитной политики и условий по розничным кредитам можно ожидать уже в 1 квартале 2011 года [33].

Таким образом, общая ситуация на мировых рынках способствовала существенному «охлаждению» на рынке кредитования. Подобные тенденции обусловлены, в большей степени, общей ситуацией в экономике и банковской системе, а также существенным ужесточением условий предоставления кредитных ресурсов со стороны банков и более взвешенным подходом к выбору заемщиков, а также неясностью, сохраняющейся на казахстанском рынке недвижимости [34].

Финансовый кризис обусловил снижение благосостояния населения и уверенности в завтрашнем дне, что напрямую влияет на снижение интереса физических лиц к услугам кредитования. Наблюдалось ухудшение ожиданий населения и их осторожное потребительское поведение. В частности, согласно опросу населения, проводимому Агентством по статистике Республики Казахстан, было выявлено снижение желания покупать на фоне общего ухудшения ожиданий и восприятия экономического климата, что напрямую повлияло на динамику объемов кредитования [35].

Также в настоящее время на рынке ипотечного кредитования Казахстана выявлены проблемы [недобросовестного кредитования](#), что выливается в сокрытии реальных кредитных ставок и позволяет выступить за добросовестную конкуренцию между кредитно-финансовыми учреждениями.

Кроме того, в области ипотечного кредитования существует ряд неразрешенных юридических проблем.

Кредитная деятельность банков в нашей стране регулируется законодательством Республики Казахстан, нормативно-правовыми актами Национального Банка Республики Казахстан, издаваемыми на основании и во исполнение законодательных актов и указов Президента Республики Казахстан по вопросам, отнесенным к его компетенции.

Первоочередным законодательным актом, регулирующим банковскую, в том числе и кредитную деятельность в Казахстане, является Закон «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» от 31 августа 1995 года [36]. Так, в статье 34 закона дается определение банковской заемной операции, под которой понимается предоставление денег банком другим лицам на условиях возвратности и платности. Банковские заемные операции осуществляются в соответствии с Правилами о внутренней кредитной политике, утверждаемыми органом управления банка, ипотечной организации, брокера и (или) дилера с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя или юридического лица, единственным акционером (участником) которого является государство.

Правила о внутренней кредитной политике разрабатываются в целях снижения риска при осуществлении банковских заемных операций и определяет:

- а) условия предоставления кредитов юридическим и физическим лицам;

- б) условия предоставления кредитов должностным лицам и работникам банка;
- в) организационную структуру, функции и полномочия кредитного комитета;
- г) ответственность членов кредитного комитета;
- д) лимиты кредитования;
- е) процедуру утверждения кредитных договоров .

Статья 35 регламентирует обеспечение возвратности кредитов. Согласно закону возвратность кредитов может обеспечиваться неустойкой, залогом, гарантией, поручительством и другими способами, оговоренными законодательством или договором. При условии высокой кредитоспособности и надежности клиента банк вправе принять решение о предоставлении кредита без обеспечения (бланкового кредита). В случаях, предусмотренных договором о залоге, а также законодательными актами, банк вправе самостоятельно реализовать находящееся в залоге имущество в принудительном внесудебном порядке путем проведения торгов (аукциона).

Статья 36 предусматривает меры, применяемые в отношении неплатежеспособности заемщика. Так, банк-кредитор по отношению к заемщику, не выполнившему свои обязательства по кредитному договору имеет право:

- не предоставлять новых кредитов;
- обращать взыскание на деньги, имеющиеся на любых счетах заемщика (в случае, если это оговорено в кредитном договоре);
- обратиться с исковым заявлением в суд о признании неплатежеспособного заемщика банкротом в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Рекомендательным нормативным документом, регулирующим кредитную деятельность банков, являются «Правила краткосрочного кредитования экономики Республики Казахстан» №1 от 11 февраля 1994 г [37]. Данные Правила регламентируют порядок выдачи и погашения ссуд, предусматривают контроль за обеспеченностью банковских ссуд, за их использованием и погашением, а также кредитные санкции, определяют специфику краткосрочного кредитования отдельных отраслей хозяйства и особенности выдачи ссуд на быстроокупаемые и высокоэффективные мероприятия. Особое внимание уделяется видам обеспечения банковских ссуд и залоговому праву банка. Согласно Правилам в качестве обеспечения кредита могут выступать: залог, гарантия, обязательство гаранта принять на себя часть ссуды после ее выдачи, поручительство, страхование ссуд. Кроме того в Правилах приводятся образцы типовых документов по кредитованию, а также расчеты основных показателей.

Далее, Постановление Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 30 сентября 2005 года № 358 «Об утверждении Инструкции о нормативных значениях и методике расчетов пруденциальных нормативов для банков второго уровня», устанавливаются пруденциальные нормативы, обязательные к соблюдению банками второго уровня [38].

В числе экономических нормативов, обязательных к соблюдению банками второго уровня, непосредственно относящихся к кредитной деятельности:

- максимальный размер риска на одного заемщика;
- предельный размер кредитов, получаемых из централизованных источников Национального Банка Республики Казахстан.

В целях регулирования объемов кредитов, предоставляемых банками, для снижения рисков неплатежа банками по их обязательствам, а также защиты интересов вкладчиков и акционеров банков Национальным банком РК используется механизм резервных требований. Норматив резервных требований рассчитывается как процент от общей суммы обязательств за вычетом обязательств перед банками и устанавливается в размере не более 40 %.

При нарушении норматива минимальных обязательств резервов Национальным Банком Республики Казахстан начисляется и взыскивается штраф в размере, устанавливаемом законодательными актами Республики Казахстан. В случае прекращения деятельности банка Национального Банка Республики Казахстан в недельный срок возвращает банку зарезервированные средства.

Следующим нормативным документом, регулирующим кредитную деятельность банков в Казахстане, является также Постановление Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 23 февраля 2007 года № 49 «Об утверждении Правил ведения документации по кредитованию»[39]. В соответствии с этим постановлением к банкам предъявляются определенные требования по ведению документации по кредитованию в целях обеспечения условий для выполнения Национального Банка Республики Казахстан функций по инспектированию деятельности банков и совершенствованию системы управления кредитным риском в банковской системе.

По каждому предоставленному кредиту в банке должно быть заведено кредитное досье, которое открывается в день подписания или утверждения кредитного договора и закрывается только в момент прекращения его действия, за исключением случаев, предусмотренных Правилами. В каждом кредитном досье должен быть отдельный перечень документов. По бланковым кредитам в кредитном досье достаточно наличия основной документации, требуемой при предоставлении любого кредита.

Основная документация соответствует следующему перечню:

1 заявление, подписанное заемщиком, содержащее указание цели использования кредита и опись имущества, которое может быть предоставлено для залогового обеспечения возврата кредита с указанием балансовой стоимости;

2 заверенные в установленном порядке копии учредительных документов заемщика, если он является юридическим лицом;

3 документы, подтверждающие полномочия лица на подписание кредитного договора от имени заемщика, если это лицо - законный представитель заемщика;

4) оригинал заключенного кредитного договора;

5 финансовые отчеты по состоянию на день подачи заявления, подписанные заемщиком и заверенные аудитором, включая отчет о прибылях и убытках и баланс;

6 справка о трудоустройстве и размере заработной платы заемщика, если им является физическое лицо;

7 расчеты, подготовленные уполномоченным работником банка, подтверждающие способность заемщика обеспечить выдаваемым Национальным банком Республики Казахстан кредитам, предоставляемым банкам второго уровня в тенге и иностранной валюте.

Немаловажное значение для нормативно-правового регулирования кредитной деятельности имеет «Инструкция о требованиях к наличию систем управления рисками и внутреннего контроля в банках второго уровня», утвержденная постановлением Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 30 сентября 2005 года № 359 [40].

Целью инструкции является определение требований к формированию в банках адекватной системы управления рисками и внутреннего контроля, предусматривающих применение банками методов контроля рисков, обеспечивающих эффективное определение, оценку и ограничение рисков банка с учетом вида и объема проводимых ими операций.

Следовательно, нормативно-правовые акты Республики Казахстан не регулируют весь кредитный процесс в коммерческих банках Казахстана, а действуют, как часто бывает, например, устанавливают порядок кредитования населения и оценки кредитоспособности заемщика.

Таким образом, на основе проведенного сравнения действующей практики нормативно-правового регулирования взаимоотношения субъектов ипотечного кредитования выявлены следующие неразрешенные юридические проблемы: связаны с недостаточностью нормативной базы, отсутствием необходимой правоприменительной практики, а также невысокой пока культурой ипотечного кредитования населения.

По мнению банков, в целом, оживление кредитования будет зависеть от следующих факторов:

1) устойчивости и стабилизации макроэкономической ситуации (макроэкономические риски) в Казахстане, в том числе ситуация по занятости населения;

2) дальнейшей динамики качества кредитного портфеля, то есть роста просрочки;

3) действий регуляторов на финансовом секторе, то есть ужесточение регуляторных норм может оказать влияние на сдерживание кредитования.

Большая доля плохих кредитов до сих пор является основным системным риском банков, однако их объем, по оценке самих банков, стабилизировался.

Риск ликвидности и валютный риск для банков постепенно снижаются, последний показатель снижен до минимума, а именно: увеличение риска ликвидности отметили 17% респондентов, а увеличение валютного риска всего 8% респондентов.

В целом реализация оперативных антикризисных мер Правительства, Национального Банка и Агентства по поддержке экономики и банковской системы обеспечили стабилизацию ситуации в банковской системе и умеренный рост кредитного портфеля за 2012г. на уровне 4,3% (4,2% - за 2011г.).

Как показывает международная практика, развитие ипотечного кредитования приносит значительные выгоды государству. Прежде всего, оно способствует решению жилищной проблемы, что немаловажно с точки зрения социальной политики. При этом стимулируется собственная инициатива граждан. Кроме того, для кредитования привлекаются внутренние инвестиции – сбережения населения, деньги институциональных инвесторов. В результате происходит косвенное финансирование реального сектора экономики, а именно строительной и смежных с ней отраслей. Как следствие практически без вмешательства государства решаются проблемы замены и восстановления ветхого жилого фонда, развития инфраструктуры. Все это способствует росту налогооблагаемой базы и увеличению поступлений в бюджет в виде налогов и сборов. Мировой опыт свидетельствует о том, что развитие ипотечного кредитования является существенным фактором развития экономики страны в целом [41].

Указом Президента Республики Казахстан №923 от 1 февраля 2011 года утверждена Концепция развития финансового сектора Республики Казахстан в посткризисном периоде. Документ призван определить основные направления дальнейшего развития финансового сектора в посткризисный период [42].

Ключевыми вопросами, рассматриваемыми в рамках Концепции, являются: использование института государственно-частного партнерства в качестве основного механизма финансирования развития экономики страны; применение принципа контр цикличности регулирования и надзора финансового сектора, при котором регулирование и надзор в период экономического роста будут ужесточаться, а в период спада – смягчаться. Также предполагается внедрение системы макропруденциального регулирования, в соответствии с которой будет усилена роль Национального Банка, как государственного органа, ответственного за обеспечение финансовой стабильности. Кроме того, предполагается пересмотреть законодательство, регулирующее отношения в финансовом секторе, исходя из уроков глобального финансового кризиса.

Согласно данной концепции в целях оздоровления процесса кредитования будут предприняты следующие меры:

- 1) будет проведено всестороннее изучение в части установления приоритета залоговых кредиторов при процедурах банкротства и внедрения института банкротства физических лиц;

- 2) кредитные товарищества, микро кредитные организации наряду с другими организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций, должны продолжать способствовать развитию системы финансового посредничества в стране. Однако, учитывая, что подобные организации являются поставщиками небольших по размеру, но высоко-рисковых кредитов, максимальный лимит обязательств на одного заемщика будет пересмотрен. В целях недопущения разрастания системного риска кредитных товариществ и микро кредитных организаций их возможности по осуществлению отдельных видов финансовых операций, включая привлечение депозитов (в любых формах), также будут законодательно пересмотрены;

- 3) будет рассмотрена возможность законодательного регулирования

ростовщической деятельности;

4) в целях совершенствования системы формирования кредитных историй необходимо создать единую базу данных кредитных историй в форме некоммерческой организации, осуществить работу по взаимодействию кредитного бюро с государственными органами по обеспечению достоверности информации по субъектам кредитной истории, по усилению ответственности должностных лиц кредитного бюро за нарушение информационной безопасности, расширить перечень информации, предоставляемой в кредитное бюро.

Поскольку повышение устойчивости финансового сектора напрямую влияет как на совокупную деятельность конкретного банка, так и на развитие процесса потребительского кредитования в целом, то мероприятия по регулированию деятельности финансовых организаций должны стабилизировать и оздоровить кредитный рынок Казахстана.

Одним из ключевых направлений деятельности по регулированию финансового сектора является дальнейший переход на принципы контр циклического регулирования и надзора, в том числе посредством формирования провизий, увеличения собственного капитала, резервов и ликвидности в период активного роста экономики и использования накопленного потенциала в период спада.

Требования к достаточности собственного капитала предполагается повысить по мере улучшения ситуации в экономике и появления первых признаков подъема. Подходы к оценке достаточности собственного капитала будут усовершенствованы не только количественно, но и качественно, что предполагает улучшение качества структуры капитала финансовых организаций.

Динамичный рост высоко рискованных операций, их концентрация будут ограничены и найдут отражение в повышении требований к формированию провизий и резервов. При необходимости могут быть установлены лимиты концентрации, а также введены прямые запреты на проведение операций с повышенным уровнем риска.

В рамках оптимизации процедуры оценки кредитного риска и формирования адекватного уровня провизий также предполагается внедрение контр циклического подхода, при котором требования к формированию резервов под возможные потери в период экономического роста будут повышены, а в период спада – понижены. Также будет внедрено формирование резервов на случай наступления стрессовых ситуаций или шоков. Раннее признание ожидаемых потерь по обязательствам финансовых организаций, прежде чем начнется экономический спад, вносит свой вклад в создание буферов до тех пор, пока доходы остаются хорошими, снижая давление на их финансовое состояние и обеспечивая предложение финансовых продуктов в периоды рецессии.

Будут внедрены динамические резервы, которые предназначены не для замены существующих резервов, а для пополнения специальных резервов. Динамические резервы будут иметь уравнивающее влияние на сильные колебания в уровне резервов, созданные против потерь стоимости конкретного

актива, а в случае условного обязательства – против потерь по возможному исполнению финансовой организацией своих обязательств. С увеличением активов и обязательств финансовых организаций одновременно должны создаваться и специальные, и динамические резервы.

Учитывая тот факт, что в период экономического подъема, сопровождающегося кредитным бумом, маржа по кредиту имеет тенденцию понижаться вследствие снижения оценочного уровня риска, связанного с предоставлением кредита, происходит накопление принимаемых банком рисков и неадекватное ценообразование. В качестве альтернативного подхода к оценке фаз развития возможно установление обратной связи между ликвидностью и капитализацией, с одной стороны, и маржой по кредиту, с другой.

Также, в целях диверсификации источников формирования ликвидности будут приняты дополнительные меры по поддержанию банками оптимального соотношения выданных кредитов к депозитам.

Реализация настоящей Концепции позволит обеспечить привлечение финансовых ресурсов для реализации задач по форсированному индустриально-инновационному развитию страны, а также по созданию условий для устойчивого развития финансового сектора и укрепления доверия к нему. В то же время полнота и всесторонний спектр мероприятий по развитию финансового сектора в посткризисный период должны быть обеспечены при доработке действующей Концепции развития финансового сектора Республики Казахстан на 2007-2011 годы. При этом необходимо учитывать рекомендации международных институтов и организаций, которые разрабатываются исходя из уроков глобального финансового кризиса.

Мероприятия настоящей Концепции будут способствовать развитию всех сегментов финансового сектора.

Государство создаст все условия для восстановления финансового сектора, что, в свою очередь, послужит одной из движущих сил дальнейшего развития экономики страны в целом. На этапе восстановления сохранится государственная поддержка, так как финансовые институты еще не в состоянии самостоятельно обеспечить имеющийся спрос на инвестиционные средства. По мере восстановления роль прямого государственного влияния будет снижаться, постепенно уступая место частной инициативе.

В Мажилис парламента Казахстана внесен проект поправок в законодательные акты по вопросам ипотечного кредитования и защиты прав потребителей финансовых услуг и инвесторов.

Согласно законопроекту, размещенному на сайте Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций (АФН), годовая эффективная ставка вознаграждения по кредитам, выданным, банками, организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций, микро кредитными организациями и кредитными товариществами, не может превышать восьмикратного размера официальной ставки рефинансирования Национального банка на день заключения договора займа [43].

Как известно, в настоящее время, ставка рефинансирования составляет

7% годовых.

Кроме того, законопроектом предусмотрено, что договор не может содержать условие, предусматривающее право банка или иного юридического лица, имеющего лицензию уполномоченного государственного органа на предоставление займов в денежной форме, на одностороннее изменение условий договора.

Согласно документу, не допускается индексация обязательства и платежей по договору банковского займа. Данное ограничение не распространяется на договоры, заключаемые между банками. Кроме того, запрещается предоставление банковских займов лицам, зарегистрированным в оффшорных зонах, перечень которых устанавливается уполномоченным органом.

Проектом закона предусматривается, что банки не вправе ограничивать своих клиентов в выборе страховой или оценочной организации, если условиями о предоставлении займа предусмотрены требования о заключении договоров страхования и (или) на проведение оценки в целях определения рыночной стоимости имущества, являющегося обеспечением.

Вместе с тем авторы законопроекта предлагают внести в законодательство норму, согласно которой общий размер неустойки (штрафа, пени) по договору банковского займа, заключенному с физическим лицом, в том числе договору ипотечного займа, не может превышать десяти процентов от суммы займа.

Согласно документу, банки и организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций, обязаны в договорах банковского займа указывать полный перечень комиссий и их размеры, подлежащие взиманию в рамках выданного займа, и не вправе в одностороннем порядке вводить новые виды комиссий в рамках заключенного договора.

На Интернет-ресурсах банка должна быть размещена информация о ставках и тарифах за банковские и иные услуги, оказываемые юридическим и физическим лицам. Информация о ставках и тарифах должна поддерживаться в актуальном режиме с указанием сведений о дате внесения изменений в действующие ставки и тарифы, номера внутреннего документа и органа, принявшего данные изменения.

При этом банкам запрещается в одностороннем порядке изменять в сторону увеличения установленные на дату заключения договора банковского займа размеры и порядок расчета тарифов, комиссионных вознаграждений и других расходов по обслуживанию займа.

Финансовые организации будут должны привести свою деятельность в соответствие с требованиями настоящего закона в течение шести месяцев со дня введения его в действие.

Мировой опыт свидетельствует, что только ипотека способна решить жилищную проблему, увеличить оборотные средства предприятий, расширить базу фондового рынка, вовлечь в экономический оборот деньги населения. Мировая практика показывает, что ипотека может успешно функционировать при годовой инфляции, не превышающей 25% [44, с .97].

Подобное сочетание интересов, представленно, создает необходимые

качественные и количественные предпосылки для решения жилищной проблемы на базе развития ипотечного кредитования.

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

- наблюдается замедление деловой активности в стране и в результате проведенной девальвации национальной валюты доля неработающих кредитов в банковской системе за 2011 год выросла в 4,5 раза и достигла 3 519,6 млрд. тенге, что составляет 36,5% от агрегированного ссудного портфеля.

При этом объем провизий (резервов) по займам составил на начало текущего года 3 635,3 млрд. тенге или 37,7% от кредитного портфеля. В настоящее время на рынке ипотечного кредитования Казахстана выявлены проблемы недобросовестного кредитования, что выливается в сокрытии реальных кредитных ставок и позволяет выступить за добросовестную конкуренцию между кредитно-финансовыми учреждениями.

Нормативно-правовые акты Республики Казахстан в настоящий момент не регулируют весь кредитный процесс в коммерческих банках Казахстана, а действуют, как часто бывает, например, устанавливают лишь порядок кредитования населения и оценки кредитоспособности заемщика.

Неразрешенные юридические проблемы связаны с недостаточностью нормативной базы, отсутствием необходимой правоприменительной практики, а также невысокой пока культурой ипотечного кредитования населения. Большая доля плохих кредитов до сих пор является основным системным риском банков, однако их объем, по оценке самих банков, стабилизировался;

Риск ликвидности и валютный риск для банков постепенно снижаются, последний показатель снижен до минимума, а именно: увеличение риска ликвидности отметили 17% респондентов, а увеличение валютного риска всего 8% респондентов;

Согласно Концепции развития финансового сектора Республики Казахстан в посткризисном периоде, предполагается внедрение системы макропруденциального регулирования, в соответствии с которой будет усилена роль Национального Банка, как государственного органа, ответственного за обеспечение финансовой стабильности.

В рамках оптимизации процедуры оценки кредитного риска и формирования адекватного уровня провизий также предполагается внедрение контр цикличного подхода, при котором требования к формированию резервов под возможные потери в период экономического роста будут повышены, а в период спада – понижены.

Продолжается работа по совершенствованию законодательной базы процесса кредитования, так в Мажилис парламента Казахстана внесен проект поправок в законодательные акты по вопросам ипотечного кредитования и защиты прав потребителей финансовых услуг и инвесторов [45].

3.2 Пути повышения эффективности ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование существует на постсоветском рынке банковских

услуг уже как минимум 6-10 лет, однако в таких незначительных объемах, что говорить о его влиянии на ситуацию на рынке жилья не приходится. До кризиса ипотечные кредиты выдавались многими банками, однако, на очень короткий срок (не более 5 лет, чаще всего – на 1-3 года) и под высокие проценты (до 20% годовых в валюте). Эти условия резко потенциальных сужали круг клиентов. Весь мировой опыт свидетельствует, что только ипотека способна решить жилищную проблему, увеличить оборотные средства предприятий, расширить базу фондового рынка, вовлечь в экономический оборот деньги населения. Мировая практика показывает, что ипотека может успешно функционировать при годовой инфляции, не превышающей 25% [46, с. 92].

При оценке финансового состояния банковского сектора рассматривался сценарий, при котором обесценение недвижимости составит 10-30%.

При расчете учитывались ипотечные займы (под залог недвижимости), которые по состоянию на 01.10.2011г. составляют 36,8% от совокупного ссудного портфеля БВУ. Так, при обесценении недвижимости по ипотечным займам на определенный процент предполагается, что БВУ необходимо будет доформировать провизии на сумму обесценения [47].

В результате, обесценение недвижимости на 10-30% по ипотечным займам под залог недвижимости окажет значительное влияние на финансовое состояние банковского сектора. Нарушение нормативов достаточности собственного капитала при обесценении недвижимости на 10% отмечается по четырем банкам, на 20% – по семи банкам, при обесценении на 30% – по одиннадцати банкам, в соответствии с рисунком 14.

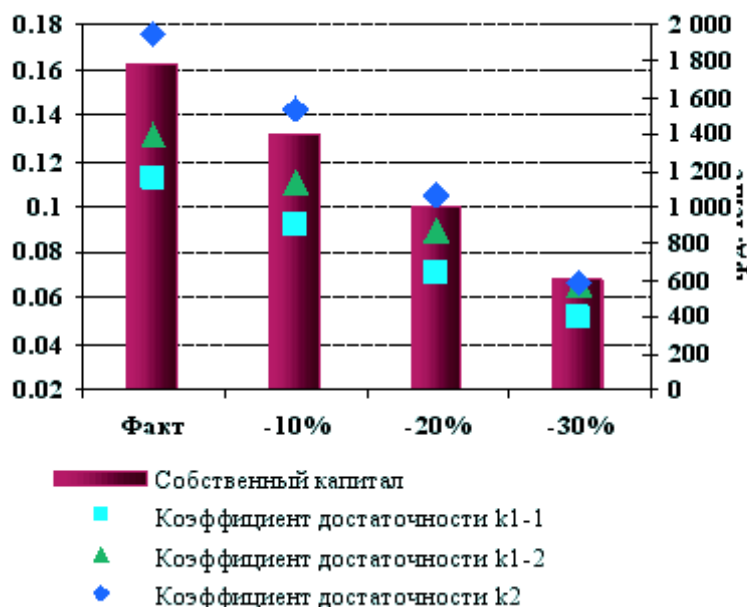


Рисунок 14. Стресс-тестирование на 1 октября 2011 года (ухудшение качества займов отрасли строительства, торговли и промышленности)

Сценарий ухудшения качества ссудного портфеля по отраслям экономики. Основываясь на структуре кредитов экономике, а также доли безнадежных займов по каждой отрасли экономики, стресс-тестирование проводилось по

отраслям строительства, торговли и промышленности. При проведении данного стресс-теста увеличивалась доля провизий в кредитах определенной отрасли экономики до 10-30%. При этом, наиболее значительное влияние на изменение собственного капитала банковского сектора оказывает ухудшение качества займов отрасли торговли [48].

Следует отметить, что ухудшение ссудного портфеля в отдельности по отраслям промышленность и строительство не повлияет в значительной степени на финансовое состояние БВУ, норматив достаточности собственного капитала не будет нарушаться БВУ. По отрасли торговля, при увеличении доли провизий на 10% – нарушение нормативов достаточности отмечено по одному БВУ, на 20% – по двум БВУ и на 30% – по пяти БВУ.

Вместе с тем, при рассмотрении сценария одновременного увеличения доли провизий в ссудном портфеле по отраслям строительство, торговля и промышленность по банковскому сектору до 10 процентных пунктов нарушений нормативов достаточности собственного капитала наблюдается по одному БВУ, до 20 – отмечается нарушения достаточности собственного капитала по двум банкам и до 30 – по пяти банкам.

В целом, при проведении стресс-тестирования, можно отметить, что ситуация по банковской системе по сравнению с аналогичным периодом 2011 года значительно улучшилась. Положительные изменения связаны с завершением реструктуризации обязательств в трех крупных банках. При этом, данное событие значительно отразилось на показателях банковской системы, и результаты, приведенные выше, близки и сопоставимы с итогами стресс-тестирования докризисного периода [49].

Казахстанские банки с государственным участием – АО «БТА Банк», АО «Альянс Банк», АО «Темірбанк», а также АО «Ипотечная организация» «БТА Ипотека» объявили о совместной договоренности принять унифицированные стандарты работы на рынке ипотечного кредитования [50].

Необходимость в выработке данных стандартов обусловлена рядом объективных проблем казахстанского рынка ипотечного кредитования, главными из которых являются низкая платежеспособность заемщиков и продолжающееся ухудшение качества кредитных портфелей казахстанских банков.

В целях преодоления данных негативных тенденций и понимая необходимость применения единого комплексного подхода к решению существующих проблем, казахстанские банки с государственным участием выработали три пакета системных решений, рассчитанных на широкий круг заемщиков.

Первый пакет рассчитан на заемщиков из социально уязвимых слоев населения, обладающих единственным жильем, приобретенным в ипотеку. Данной категории заемщиков будет предложен механизм реструктуризации ипотечного займа, включающий временное снижение размера ежемесячного платежа до 10% от текущего, а также двухлетний льготный период.

Второй пакет включает механизм аренды жилья, приобретенного в ипотеку. Данный пакет будет предложен категории заемщиков, которые не имеют объективной возможности ежемесячно выплачивать более 50% от

текущего размера выплат. Реализация данного механизма предусматривает выкуп у заемщиков жилья по текущей рыночной стоимости с последующей сдачей в аренду на 2 года.

Третий пакет предусматривает возможность снижения ставки вознаграждения и увеличения срока кредитования на 3 года. Решение по каждому конкретному случаю будет приниматься в индивидуальном порядке.

Таким образом, данная категория заемщиков получает возможность продолжить проживание на прежнем месте на выгодных условиях. Ежемесячная арендная плата не будет превышать 50% от текущего размера ежемесячного платежа в счет погашения кредита. При этом по истечении двух лет заемщик будет иметь право на обратный выкуп жилья за сумму, равную остатку его задолженности перед банком.

Казахстанские банки с госучастием уверены в эффективности и целесообразности применения данного комплексного подхода к решению проблем на рынке ипотечного кредитования.

Между тем, стоит отметить, что данные меры не подразумевают полного списания имеющейся задолженности по ипотечным кредитам, а нацелены на оздоровление ситуации на рынке ипотеки и снижения долговой нагрузки на казахстанских заемщиков.

Проблемы на казахстанском рынке ипотечного кредитования возникли в начале осени 2007 года как результат влияния мирового финансового кризиса на казахстанскую экономику. Сокращение объемов ипотечного кредитования, обусловленное, с одной стороны, дефицитом ликвидности и с другой – ужесточением кредитных политик казахстанских банков, в совокупности со снижением уровня доходов населения вызвало коллапс на рынке недвижимости Казахстана [51].

Реальное противодействие проявлениям кризиса на ипотечном рынке оказала государственная программа рефинансирования ипотечных займов, реализованная в 2011 году по инициативе Правительства Республики Казахстан через АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына» и ряд казахстанских банков. На эти цели государство выделило 120 млрд. тенге, которые были распределены между 8 коммерческими банками страны.

В рамках данной программы было рефинансировано порядка 15,3 тысяч займов, ставки вознаграждения по которым были снижены на 4,5% (до 11% – для стандартной категории заемщиков, и до 9% – для социально уязвимых слоев населения). Реализация данной программы позволила снизить кредитную нагрузку на заемщиков в среднем на 17%. Помимо этого, банки-участники программы получили возможность выдавать новые займы из возвращаемых средств в течение 15 лет.

Кроме того, по итогам 2011 года АО «Альянс Банк», АО «БТА Банк», АО «БТА Ипотека» и АО «Темірбанк» предоставили порядка 13 тысяч отсрочек по платежам, а сумма отмененной пени составила 32,5 млрд. тенге. По состоянию на конец 2011 года, по данным финансовым институтам объем ипотечных кредитов и кредитов, выданных под залог недвижимости, составил 507,7 млрд. тенге в количестве 141,6 тыс [52].

Важно отметить, что результатом совершенствования законодательства и

деятельности банка стало увеличение количества вкладчиков банка в 2009 году почти вдвое относительно 2004 года (более 9,5 тыс. человек в 2005 году против 4,7 человек в 2004 году), в 2007 году - в 1,4 раза относительно 2006 года (более 31 тыс. человек в 2007 году против 22,1 тыс. человек в 2006 году), за 2008 год количество участников системы жилстройсбережений достигли показателя 42,4 тыс., по состоянию на 1 ноября 2011 года банком были заключены еще 36,4 тыс. договоров о жилстройсбережениях [53].

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» оперативно реагирует на изменения рынка ипотечного кредитования и развивает систему жилстройсбережений в соответствии с потребностями своих клиентов, действующих и потенциальных.

Для улучшения качества денежных потоков АО «Жилстройсбербанк Казахстана» можно предложить следующие мероприятия.

Управление наличностью должно быть более эффективным, то есть необходимо планировать притоки и оттоки наличности и разработать графики платежей.

Сроки, на которые банк размещает средства, должны соответствовать срокам привлеченных ресурсов. Не допустимо превышение денежных средств на счетах актива над денежными средствами на счетах пассива [54].

Акцентировать внимание на повышении рентабельности работы в целом и на доходности отдельных операций в частности. Так в управлении кредитным портфелем необходимо:

- контролировать размещение кредитных вложений по степени их риска, форм обеспечения возврата ссуд, уровню доходности. Кредитные вложения банка можно классифицировать с учетом ряда критериев (уровень кредитоспособности клиента, форма обеспечения возврата кредита, возможность страхования ссуд, оценка надежности кредита экономистом банка и др.) Доля каждой группы кредитов в общей сумме кредитных вложений коммерческого банка и ее изменение служат основой для прогнозирования уровня коэффициента ликвидности, показывают возможности продолжения прежней кредитной политики банка или необходимость ее изменения. Группировка ссуд по отдельным заемщикам, осуществляемая при помощи ЭВМ, позволяет ежедневно контролировать уровень коэффициентов ликвидности и анализировать возможности дальнейшей выдачи крупных кредитов самостоятельно банком или путем участия в банковских консорциумах;

- анализирование размещения кредитов по срокам их погашения, осуществляемое путем группировки остатков задолженности по ссудным счетам с учетом срочных обязательств или оборачиваемости кредитов на шесть групп (до 1 мес.; от 1 до 3 мес.; от 3 до 6 мес.; от 6 до 12 мес.; от 1 до 3 лет; свыше 3 лет), которое служит основой для прогнозирования уровня текущей ликвидности баланса банка, раскрытия «узких» мест в его кредитной политике;

- анализировать размещение кредитов по срокам на основе базы данных. В частности, разработан метод анализа предстоящего погашения и предстоящей выдачи кредитов в ближайшие 30 дней по отдельным клиентам и видам ссуд (на основе кредитных договоров и оборачиваемости кредитов), который позволяет контролировать высвобождение ресурсов или возникновение потребности в

них. Такой анализ можно делать ежедневно, а также с учетом данных кредитных договоров, находящихся на стадии проработки. Результаты анализа могут использоваться коммерческими банками для оперативного решения вопросов по покупке или продаже ресурсов. Такой анализ раскрывает глубинные, скрытые процессы, выявляет те тенденции, которые при прочих неизменных обстоятельствах могут вызывать падение уровня ликвидности и платежеспособности коммерческого банка, дает возможность предупредить эти последствия путем внесения коррективов в политику банка:

- тщательно изучать кредитоспособность заемщиков;
- ограничить размер кредита, предоставляемого одному заемщику частью собственных средств;
- выдавать кредиты возможно большему числу клиентов при сохранении общего объема кредитования;
- повысить возвратность кредитов, в том числе за счет более надежного обеспечения;
- принять меры по взысканию просроченной ссудной задолженности и начисленных процентов за пользование кредитами;

Применять методы анализа группы расчетных счетов клиентов и интенсивности платежного оборота по корреспондентскому счету банка. Результаты такого анализа служат основой для аргументированной перегруппировки активов баланса банка [55].

Работать над снижением риска операций. При этом необходимо помнить, что срочные меры, предпринимаемые кредитными институтами для поддержания своей ликвидности и платежеспособности, как правило, связаны с ростом расходов банка и сокращением их прибыли. Управление рисками несбалансированности баланса и неплатежеспособности банка снижает возможные убытки банков, создает прочную основу для их деятельности в будущем. Система управления рисками несбалансированности баланса и неплатежеспособности банка ориентируется на требования Национального банка страны о соблюдении коммерческими банками установленных норм ликвидности и платежеспособности. Для распознавания рисков несбалансированности ликвидности баланса и неплатежеспособности коммерческого банка требуется создание специальной системы ежедневного контроля за уровнем приведенных выше показателей ликвидности, анализа факторов, влияющих на их изменение. Для этого целесообразно создание базы данных, позволяющей оперативно получать всю необходимую информацию для выполнения аналитической работы, на основе которой будет формироваться политика банка. В качестве источников для формирования базы данных нами рассматриваются заключенные и прорабатываемые кредитные и депозитные договора, договора о займах у других банков, сведения о потребности в кредите под товары отгруженные, срок оплаты которых не наступил, ежедневная сводка оборотов остатков по балансовым счетам, ежедневная ведомость остатков по лицевым счетам, сведения по вне балансовым счетам, сведения об оборачиваемости кредитов и т.п .

Реализация указанных мер позволит АО «Жилстройсбербанк Казахстана» продолжить свое устойчивое развитие.

На основании полученных результатов проведенного структурного анализа эффективности ипотечного кредитования, можно сделать следующие выводы:

- при сценарий обесценение недвижимости 10-30%, наблюдается нарушение нормативов достаточности собственного капитала при обесценении недвижимости на 10% отмечается по четырем банкам, на 20% – по семи банкам, при обесценении на 30% – по одиннадцати банкам;

- при проведении стресс-теста увеличивалась доля провизий в кредитах определенной отрасли экономики до 10-30%. При этом, наиболее значительное влияние на изменение собственного капитала банковского сектора оказывает ухудшение качества займов отрасли торговли;

- при рассмотрении сценария одновременного увеличения доли провизий в ссудном портфеле по отраслям строительство, торговля и промышленность по банковскому сектору до 10 процентных пунктов нарушений нормативов достаточности собственного капитала наблюдается по одному БВУ, до 20 – отмечается нарушения достаточности собственного капитала по двум банкам и до 30 – по пяти банкам.

Рекомендации для преодоления негативных тенденций и принимается единый комплексный подход для этого казахстанские банки с государственным участием выработали три пакета системных решений, рассчитанных на широкий круг заемщиков:

- первый пакет рассчитан на заемщиков из социально уязвимых слоев населения, обладающих единственным жильем, приобретенным в ипотеку. Данной категории заемщиков будет предложен механизм реструктуризации ипотечного займа, включающий временное снижение размера ежемесячного платежа до 10% от текущего, а также двухлетний льготный период.

- второй пакет включает механизм аренды жилья, приобретенного в ипотеку.

- третий пакет предусматривает возможность снижения ставки вознаграждения и увеличения срока кредитования на 3 года .

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» оперативно реагирует на изменения рынка ипотечного кредитования и развивает систему жилстройсбережений. В настоящее время проводится работа по улучшению качества денежных потоков, а повышение стабильности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» позволит повысить устойчивость ипотечного рынка в целом [56].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение можно сказать, что ипотечный кредит следует рассматривать не как отдельный кредит, а в качестве само воспроизводимой подсистемы финансового рынка. Необходимо расширение цепочки

взаимоотношений участников от схемы «заемщик-кредитор» к схеме «заемщик-инвестор». Банки и прочие финансовые институты выполняют посреднические, обслуживающие функции в продвижении временно свободных средств потенциальных инвесторов к заемщикам.

К функциям ипотечного кредитования, исходя из ее экономической и социальной сущности отнесены: сберегательная, инвестиционная, социальная и политическая. Две последние функции являются необходимым условием выполнения стабилизирующей функции ипотечного кредитования, лежащей в основе экономической безопасности страны. Сущность ипотечного кредита автоматически создает условия для выполнения инвестиционных и инновационных функций системой ипотечного кредитования.

Проблема привлечения кредитных ресурсов является наиболее критичной для развития системы ипотечного жилищного кредитования. Наиболее существенными факторами, затрудняющими развитие рынка ипотечного кредитования являются: локальный характер рынков недвижимости, резкая дифференциация спроса на объекты недвижимости, диспаритет цен; недостаточное развитие информационного, консультационного звеньев инфраструктуры; факторы платежеспособного спроса (низкий уровень доходов населения, сбережений); низкая доля долгосрочных кредитов, несовершенство механизмов гарантирования и страхования ипотечных кредитов, сложность получения долгосрочного кредита; высокий уровень транзакционных издержек по операциям с недвижимостью и обеспечению их безопасности.

Долгосрочный характер ипотечного жилищного кредитования обуславливает возрастание веса фактора неопределенности.

Для развития национальной системы ипотечного кредитования первоочередной является ее социальная ориентация. Инструментами социальной поддержки выступают:

- страхование жилья среднего, не элитного класса;
- применение единой для всех ипотечных кредитов (вне зависимости от степени риска) ставки страхового взноса;
- взимание меньших по размеру страховых взносов при предоставлении кредитов на приобретение «социального» и недорогого жилья, но больших по размеру взносов при предоставлении кредитов на приобретение жилья по средней или высокой рыночной стоимости;
- установление более широких гарантийных условий при страховании кредитов на приобретение «социального» и недорогого жилья;
- снятие ограничений на участие в программе только заемщиков, чьи доходы не превышают установленных очень скромных размеров. Размер страховых взносов также устанавливается на уровне ниже того, что требуется для покрытия всех операционных расходов и выплачиваемых сумм страхового возмещения.

Государственное регулирование рынка ипотечного кредитования направлено на поддержание стабильности в данном секторе экономики:

- наблюдается замедление деловой активности в стране и в результате проведенной девальвации национальной валюты доля неработающих кредитов в банковской системе за 2011 год выросла в 4,5 раза и достигла 3 519,6 млрд.

тенге, что составляет 36,5% от агрегированного ссудного портфеля. При этом объем провизий (резервов) по займам составил на начало текущего года 3 635,3 млрд. тенге или 37,7% от кредитного портфеля.

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования Казахстана выявлены проблемы недобросовестного кредитования, что выливается в сокрытии реальных кредитных ставок и позволяет выступить за добросовестную конкуренцию между кредитно-финансовыми учреждениями.

Нормативно-правовые акты Республики Казахстан в настоящий момент не регулируют весь кредитный процесс в коммерческих банках Казахстана, а действуют как часто бывает, например, устанавливают лишь порядок кредитования населения и оценки кредитоспособности заемщика.

Неразрешенные юридические проблемы связаны с недостаточностью нормативной базы, отсутствием необходимой правоприменительной практики, а также невысокой пока культурой ипотечного кредитования населения.

Большая доля плохих кредитов до сих пор является основным системным риском банков, однако их объем, по оценке самих банков, стабилизировался.

Риск ликвидности и валютный риск для банков постепенно снижаются, последний показатель снижен до минимума, а именно: увеличение риска ликвидности отметили 17% респондентов, а увеличение валютного риска всего 8% респондентов.

Согласно Концепции развития финансового сектора Республики Казахстан в посткризисном периоде, предполагается внедрение системы макропруденциального регулирования, в соответствии с которой будет усилена роль Национального Банка, как государственного органа, ответственного за обеспечение финансовой стабильности:

- в рамках оптимизации процедуры оценки кредитного риска и формирования адекватного уровня провизий также предполагается внедрение контрциклического подхода, при котором требования к формированию резервов под возможные потери в период экономического роста будут повышены, а в период спада – понижены;

- продолжается работа по совершенствованию законодательной базы процесса кредитования, так в Мажилис парламента Казахстана внесен проект поправок в законодательные акты по вопросам ипотечного кредитования и защиты прав потребителей финансовых услуг и инвесторов.

Повышение эффективности ипотечного рынка рассматривается с концептуальной позиции через раскрытие возможного сценария влияния факторов:

- при сценарий обесценение недвижимости 10-30%, наблюдается нарушение нормативов достаточности собственного капитала при обесценении недвижимости на 10% отмечается по четырем банкам, на 20% – по семи банкам, при обесценении на 30% – по одиннадцати банкам;

- при проведении стресс-теста увеличивалась доля провизий в кредитах определенной отрасли экономики до 10-30%. При этом, наиболее значительное влияние на изменение собственного капитала банковского сектора оказывает ухудшение качества займов отрасли торговли;

- при рассмотрении сценария одновременного увеличения доли провизий

в ссудном портфеле по отраслям строительство, торговля и промышленность по банковскому сектору до 10 процентных пунктов нарушений нормативов достаточности собственного капитала наблюдается по одному БВУ, до 20 – отмечается нарушения достаточности собственного капитала по двум банкам и до 30 – по пяти банкам;

- в целях преодоления данных негативных тенденций и понимая необходимость применения единого комплексного подхода к решению существующих проблем, казахстанские банки с государственным участием выработали три пакета системных решений, рассчитанных на широкий круг заемщиков;

- первый пакет рассчитан на заемщиков из социально уязвимых слоев населения, обладающих единственным жильем, приобретенным в ипотеку. Данной категории заемщиков будет предложен механизм реструктуризации ипотечного займа, включающий временное снижение размера ежемесячного платежа до 10% от текущего, а также двухлетний льготный период;

- второй пакет включает механизм аренды жилья, приобретенного в ипотеку;

- третий пакет предусматривает возможность снижения ставки вознаграждения и увеличения срока кредитования на 3 года.

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» оперативно реагирует на изменения рынка ипотечного кредитования и развивает систему жилстройсбережений. В настоящее время проводится работа по улучшению качества денежных потоков, а повышение стабильности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» позволит повысить устойчивость ипотечного рынка в целом.

В целом на основе проведенного сравнительного анализа действующей практики отечественного рынка недвижимости, можно выделить следующие пути повышения эффективности ипотечного кредитования:

- совершенствование законодательной базы ипотечного кредитования, так как действующие нормативные положения регулирования взаимоотношения регламентируют лишь общие нормы;

- усиление роли государственного регулирования в виде разработки различных программ ипотечного кредитования, оперативно реагирующие на изменения ипотечного рынка в соответствии с потребностями населения;

- в целях недопущения последствия влияния финансового кризиса, усиление контроля за деятельностью кредитных учреждений действующих на рынке ипотечного кредитования;

- мониторинг общего состояния ипотечного рынка и моделирования возможных решений, в последствий усиления отрицательного влияния внешних и внутренних факторов;

- адаптация механизма ипотечного кредитования развитых стран применительно к отечественному рынку недвижимости.

В мировой экономике доминирует тенденция усиления государственного регулирования, особенно в социальной сфере. Во всех отраслях наблюдается повышенная склонность к нововведениям. В целом мировое хозяйство представляет собой устойчивую систему, даже в условиях глобальных кризисов. Для него характерны сложные связи и взаимоотношения между его элементами

на почве финансовой и производственной кооперации, и в виде межстрановой конкурентной борьбы. Государство, выступая инициатором инновационных преобразований, отвечает за достижение лучших результатов с позиции рыночной эффективности, принимая на себя риск инвестиционных решений; выступает партнером частных инвесторов, способствуя росту их производственного капитала. Государство, не может ограничиваться предоставлением гарантий возврата инвестиционных кредитов. И наоборот, обязательным условием государственного участия в инновационных и социальных проектах выступает привлечение частных инвестиций, прежде всего в виде собственного капитала. Главные аргументы следующие: во-первых, только при реальных вложениях собственного капитала у частных инвесторов сохранится стимул к дальнейшим инвестициям; во-вторых, участие частного капитала закрепит их рыночный статус, повысит рыночную эффективность. Институциональные преобразования должны быть согласованы с бюджетным регулированием, только госбюджет может быть стимулятором инвестиций.

Ключевой задачей Казахстана является развитие инновационной инфраструктуры, обеспечивающей как вертикальную, так и горизонтальную инновационную интеграцию. Успешная реализация индустриально-инновационной политики зависит от деятельности органов исполнительной власти, крупных экономических структур, социально-предпринимательских корпораций. Наряду с функциями, закрепленными в нормативных документах на законодательном уровне, Казахстанская ипотечная компания должна также осуществлять методическое обеспечение и участвовать в создании инновационной инфраструктуры. КИК имеет возможность принять участие в создании условий для интеграции строительных компаний, учреждений образования, науки, для активизации трансферта технологий, организации и выполнении комплексных инновационных проектов. КИК имеет также возможность принять участие в совершенствовании законодательства в целях формирования строительного комплекса РК на инновационной основе, внедрении инновационных требований в строительные и финансово-кредитные стандарты.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Марченко Г. Казахстан на пороге запуска ипотечного рынка //Банковское дело в Москве. -2001.- № 7.- с. 79

- 2 Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года №2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (опубликован в Ведомостях Верховного Совета РК, 1995 г., № 24, ст.165, «Казахстанская правда» от 11 января 1996 г., изменения внесены 26.07.2007г.)
- 3 Нестабильность мешает развитию ипотечного кредитования. Автор: КОМКОН-2 Евразия - Интернет-газета «Навигатор», 14 августа 2002 г
- 4 Республика Казахстан. Правительство. О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования: постановление Правительства Республики Казахстан. - 2000.- № 1290.- с.18
- 5 Марченко Г. Казахстанская ипотека: год спустя// Банковское дело в Москве август 2002г
- 6 Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»
- 7 Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения //Финансы.- 2002.-№6.-с.49
- 8 Рубченко М. Наша задача – создать ликвидный рынок ипотечных бумаг // Эксперт.-2002.-№37- с.54
- 9 Урчукова Ж.М. Особенности организации ипотечного кредитования в современных условиях //Финансист.-2002.-№1- с.78
- 10 Республика Казахстан. Правительство. О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования: постановление Правительства Республики Казахстан. - 2000.- № 1290.- с.11-13
- 11 Данные о жилищном строительстве на 2011-2013 год // www.stat.kz
- 12 Статистический бюллетень Национального банка Республики Казахстан за 2011 год // www.nationalbank.kz
- 13 Статистический бюллетень Национального банка Республики Казахстан за 2011 год // www.nationalbank.kz
- 14 Состояние и прогноз параметров кредитного рынка www.nationalbank.kz
- 15 Пресс-релиз Национального Банка Республики Казахстан № 6 от 2 марта 2011 года «О качественных параметрах развития кредитной политики»
- 16 Пресс-релиз № 196 «О предварительных итогах деятельности Агентства за 2011 год» //Агентство Республики Казахстан по регулированию надзору финансового рынка и финансовых организаций//
- 17 Пресс-релиз Национального Банка Республики Казахстан № 3 от 8 февраля 2011 года «О качественных параметрах развития кредитного рынка»
- 18 Пресс-релиз №5 от 9 февраля 2011 Национального Банка Республики Казахстан «О ситуации на финансовом рынке. Итоги 2010 года»
- 19 Обследование банков второго уровня «Состояние и прогноз параметров кредитного рынка» АФН, январь 2011 года
- 20 О Концепции развития финансового сектора Республики Казахстан в посткризисный период. Указ Президента Республики Казахстан от 1 февраля 2011 года №923. Астана, Акорда
- 21 Годовой отчет Национального банка 2011 г // www.nationalbank.kz

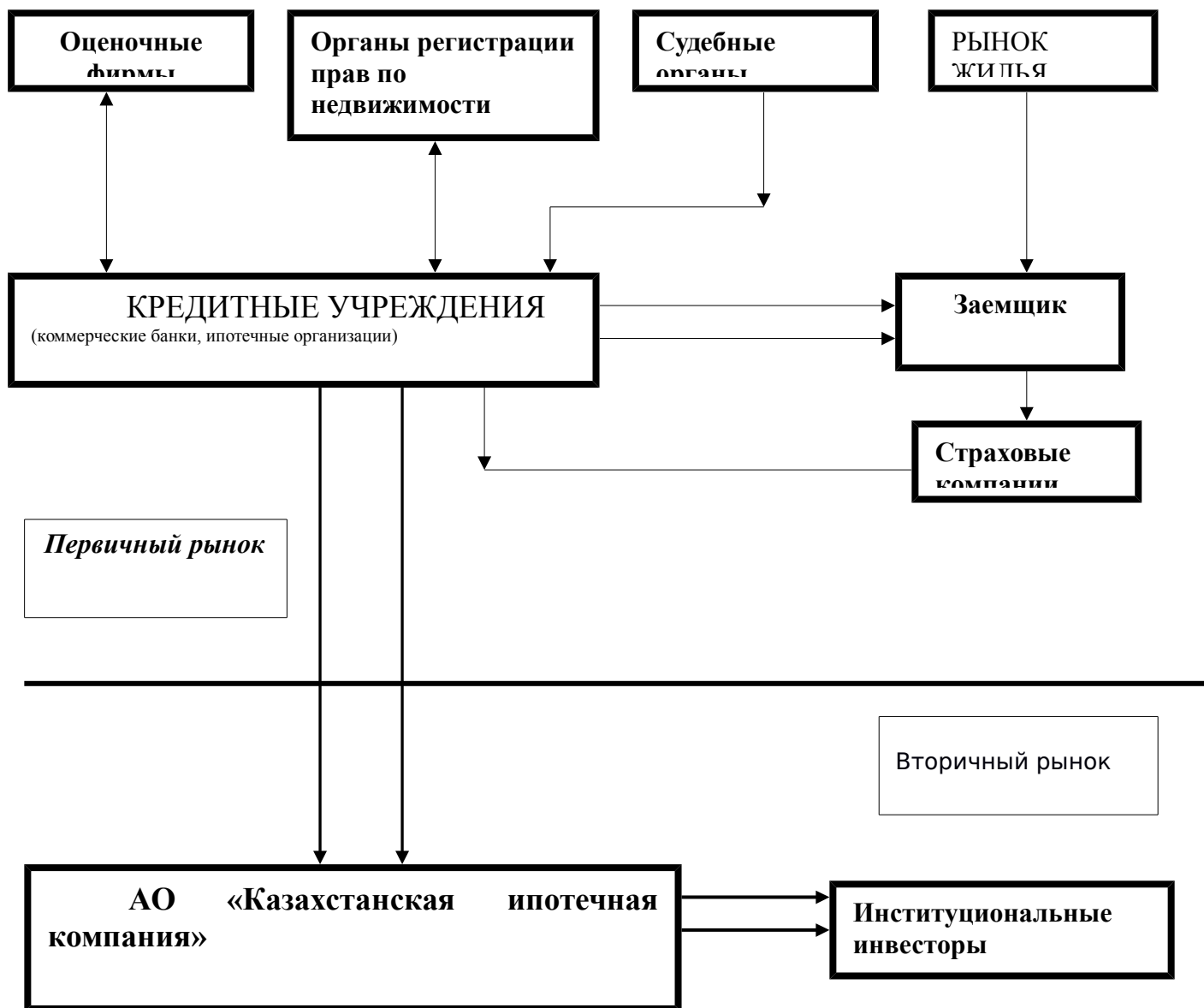
- 22 Официальный сайт АО «Банк ЦентрКредит» // www.bcc.kz
- 23 Годовой отчет АО «Банк ЦентрКредит» за 2012 год // www.kase.kz
- 24 Постановление Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 «О создании жилищного строительного сберегательного банка»
- 25 Официальный сайт АО «Жилстройсбербанк Казахстана»//www.hcsbk.kz
- 26 Годовой отчет АО «Жилстройсбербанк Казахстана» за 2011 год // www.kase.kz
- 27 Нурбеков С., Финрынок Казахстана – уроки кризиса // <http://www.prodengi.kz>
- 28 О финансовой стабильности Казахстана от 10 декабря 2011 г.// www.nationalbank.kz
- 29 Казахстанские банки с госучастием и «БТА Ипотека» приняли унифицированные стандарты ипотечного кредитования/ (Казахстан), <http://www.today.kz>, 27.04.2011
- 30 О финансовой стабильности Казахстана от 01 февраля 2011 г.// www.nationalbank.kz
- 31 Адамбекова А.А., Финансовый рынок Казахстана: становление и развитие – Алматы: Атамұра, 2007. – с. 416
- 32 Полищук А.И., Кредитная система: опыт, новые явления, прогнозы и перспективы. – М.: Финансы и статистика, 2011г. – с.216 Обследование банков второго уровня «Состояние и прогноз параметров кредитного рынка» АФН, январь 2011 года
- 33 Кроливецкая Л.П., Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков. – М.: КНОРУС, 2011г. – с. 280
- 34 Нуркенов Ж.Ш., Формирование и развитие кредитной системы Республики Казахстан, - Москва, 2005г. – с.17
- 35 Нурбеков С., Финрынок Казахстана – уроки кризиса // <http://www.prodengi.kz>
- 36 Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 г. N 2444 «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» (по состоянию на 09.03.2010 г.) / <http://www.nationalbank.kz>
- 37 Правила краткосрочного кредитования экономики Республики Казахстан, утвержденные Национальным банком Республики Казахстан от 11.02.1994г. с изменениями и дополнениями
- 38 [Постановление Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 30 сентября 2005 года № 358 «Об утверждении Инструкции о нормативных значениях и методике расчетов пруденциальных нормативов для банков второго уровня»](#)
- 39 Постановление Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 23 февраля 2007 года № 49 «Об утверждении Правил ведения документации по кредитованию»
- 40 [Постановление Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций](#)

от 30 сентября 2005 года № 359 «Об утверждении Инструкции о нормативных значениях и методике расчетов пруденциальных нормативов для банков второго уровня»

- 41 Зайцев О., Трудное будущее глобальной банковской системы, банковская практика практика за рубежом, 2012г. – с.10-15
- 42 Указ Президента Республики Казахстан №923 от 1 февраля 2011 года о принятии «Государственной программы новой жилищной политики и механизмы ее реализации»
- 43 Инструкции о требованиях к наличию систем управления рисками и внутреннего контроля в банках второго уровня // www.afn.kz
- 44 Жихарев К.Л., Основные подходы к капитализации банков в разных странах: источники и механизмы, Экономический интернет журнал, 2011г. – с.97-101
- 45 Хакимжанов С., Недостаток капитала продолжает ограничивать возможности банков, Банки Казахстана, 2012г. – с.31-33
- 46 Мишина В.Ю., Перспективы интеграции финансовых рынков в странах СНГ, Проблемы прогнозирования, 2011. – с.92-106
- 47 Обследование банков второго уровня «Состояние и прогноз параметров кредитного рынка» АФН, январь 2011 года
- 48 Хамитов Н.Н., Современное кредитное дело. – Алматы: Экономика, 2008 г. – с.328
- 49 Обследование банков второго уровня «Состояние и прогноз параметров кредитного рынка» АФН, 2011 года
- 50 Казахстанские банки с госучастием и «БТА Ипотека» приняли унифицированные стандарты ипотечного кредитования/ (Казахстан), <http://www.today.kz>, 27.04.2011
- 51 Сейткасимов Г.С., Банковская система Казахстана: Учебное пособия. – Алматы: Экономика, 2008г. – с.185
- 52 Казахстанские банки с госучастием и «БТА Ипотека» приняли унифицированные стандарты ипотечного кредитования/ (Казахстан), <http://www.today.kz>, 27.04.2011
- 53 Нурсеит Н.А. Обеспечение устойчивости и ликвидности банковской системы // Банки Казахстана. 2004. № 3. – с. 15-22
- 54 Абдреева А.Б., Финансовый анализ процесса слияний и поглощений банковских структур, Алматы, - 2010г. – с. 29
- 55 Жарковская Е.П., Банковское дело, 7-е изд., испр. и доп. - М.: 2010. — 479 с.
- 56 Официальный сайт АО «Жилстройсбербанк Казахстана»//www.hcsbk.kz.

Приложение А

Двухуровневая система ипотечного кредитования



Довольны ли Вы своими жилищными условиями?

■ Да ■ Нет



ИЗ НИХ

■ Не собираются улучшить жизненные условия
■ Собираются улучшить жизненные условия

**ОТНОШЕНИЕ К
ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ**

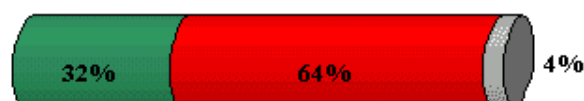


■ Ипотечное кредитование действительно помогает решить жилищные проблемы
■ Ипотечное кредитование не помогает решить жилищные проблемы
■ Затруднились ответить

ИЗ НИХ



■ Собираются взять ипотечный кредит
■ Не собираются брать ипотечный кредит
■ Затруднились ответить



Характеристика тарифных программ «Бастау»

№ п/п	Характеристики тарифных программ	«Бастау»
1.	Ориентировочный срок накопления жилищных строительных сбережений	3-3,5 года
2.	Ставка вознаграждения по вкладам в жилищные строительные сбережения	2% годовых
3.	Дополнительное вознаграждение при отказе вкладчика от получения жилищного займа	0,7-1,0% годовых
4.	Минимальное значение оценочного показателя	16
5.	Ставка вознаграждения по жилищному займу	5% годовых
6.	Срок предоставления жилищного займа.	до 6 лет
7.	Рекомендуемый ежемесячный взнос по накоплению жилищных строительных сбережений	1,25% от договорной суммы
8.	Ориентировочный ежемесячный взнос по погашению жилищного займа	0,80% от договорной суммы
9.	Минимально необходимый размер накопленных денег для получения жилищного займа	50% от договорной суммы
10.	Минимальный размер договорной суммы	500 МРП

Характеристика тарифных программ «Оркен»

№ п/ п	Характеристики тарифных программ	«Оркен»
1.	Ориентировочный срок накопления жилищных строительных сбережений	5,5 лет
2.	Ставка вознаграждения по вкладам в жилищные строительные сбережения	2% годовых
3.	Дополнительное вознаграждение при отказе вкладчика от получения жилищного займа	0,7-1,0% годовых
4.	Минимальное значение оценочного показателя	28
5.	Ставка вознаграждения по жилищному займу	4,5% годовых
6.	Срок предоставления жилищного займа.	до 10 лет
7.	Рекомендуемый ежемесячный взнос по накоплению жилищных строительных сбережений	0,75% от договорной суммы
8.	Ориентировочный ежемесячный взнос по погашению жилищного займа	0,50% от договорной суммы
9.	Минимально необходимый размер накопленных денег для получения жилищного займа	50% от договорной суммы
10.	Минимальный размер договорной суммы	500 МРП

Характеристика тарифных программ «Кемел»

№ п/п	Характеристики тарифных программ	«Кемел»	«Кемел»
1.	Ориентировочный срок накопления жилищных строительных сбережений	8,5 лет	7.5 лет ¹
2.	Ставка вознаграждения по вкладам в жилищные строительные сбережения	2% годовых	
3.	Дополнительное вознаграждение при отказе вкладчика от получения жилищного займа	0,7-1,0% годовых	
4.	Минимальное значение оценочного показателя	42	
5.	Ставка вознаграждения по жилищному займу	4% годовых	
6.	Срок предоставления жилищного займа.	до 15 лет	
7.	Рекомендуемый ежемесячный взнос по накоплению жилищных строительных сбережений	0,50% от договорной суммы	0,57% от договорной суммы ¹
8.	Ориентировочный ежемесячный взнос по погашению жилищного займа	0,35% от договорной суммы	0,30% от дого-ворной суммы ¹
9.	Минимально необходимый размер накопленных денег для получения жилищного займа	50% от договорной суммы	
10.	Минимальный размер договорной суммы	500 МРП	

Характеристика тарифных программ «Болашак»

№ п/п	Характеристики тарифных программ	«Болашак»
1.	Ориентировочный срок накопления жилищных строительных сбережений	15 лет
2.	Ставка вознаграждения по вкладам в жилищные строительные сбережения	2% годовых
3.	Дополнительное вознаграждение при отказе вкладчика от получения жилищного займа	0,7-1,0% годовых
4.	Минимальное значение оценочного показателя	74
5.	Ставка вознаграждения по жилищному займу	3,5% годовых
6.	Срок предоставления жилищного займа.	до 25 лет
7.	Рекомендуемый ежемесячный взнос по накоплению жилищных строительных сбережений	0,25% от договорной суммы
8.	Ориентировочный ежемесячный взнос по погашению жилищного займа	0,25 от договорной суммы
9.	Минимально необходимый размер накопленных денег для получения жилищного займа	50% от договорной суммы
10.	Минимальный размер договорной суммы	500 МРП

КАИРБЕКОВА МАДИНА ТАЛГАТОВНА

**«Современное состояние и развитие ипотечного кредитования в
Республики Казахстан»**

6М050600 – Экономика

Реферат

диссертации на соискание академической степени магистра экономических
наук
по специальности 6М050600 – Экономика

Павлодар, 2014

Работа выполнена в Инновационном Евразийском университете

Научный руководитель

кандидат экономических наук,
Нарынбаева А.С.

Официальный оппонент:

кандидат экономических наук,
профессор Кафтункина Н. С.

Защита состоится «____» _____ 20__ г. в «____» ч. на заседании Государственной Аттестационной Комиссии по защите магистерских диссертаций на соискание академической степени магистра в Инновационном Евразийском университете по адресу г.Павлодар, ул. М.Горького, 102/4

Секретарь государственной
аттестационной комиссии
магистр экономики

А.А.Айтымова

Актуальность темы исследования. Рынок ипотечного кредитования является неотъемлемой составляющей экономической стабильности, важнейшим фактором ускорения роста казахстанской экономики, обеспечения растущего спроса населения на качественные банковские услуги. Ипотечное кредитование – один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения – в улучшении жилищных условий, банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства. Ипотека в условиях рынка является наиболее оптимальным способом привлечения инвестиций в жилищную сферу. Она содержит в себе огромный потенциал экономического развития страны, превращения недвижимости в работающий капитал, дающий возможность кредитору получать гарантированный доход, а населению финансировать покупку недвижимости и так далее. Применительно к Казахстану ипотека остается самым доступным средством приобретения жилья людьми с высоким и средним уровнем дохода. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых распространенных в мировой практике и одним из надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, протекающие в государстве – человек, имеющий в собственности жилье, заинтересован в стабильности общества. Необходимость развития механизмов ипотечного кредитования в Республике Казахстан на сегодняшний день обуславливается следующими причинами:

- во-первых, объективной потребностью в развитии жилищного строительства – социальная функция ипотечного финансирования;
- во вторых, состояние рецессии в экономике, несмотря на некоторые положительные конъюнктурные изменения, требует принятия комплексных мер по ее стимулированию – стимулирующая функция;
- в третьих, высокие риски присущие экономике в некоторой степени компенсируются самим характером ипотечного кредитования при условии создания четко функционирующей системы с правовой регламентацией, это позволит направить имеющиеся финансовые ресурсы на создание реальной стоимости.

Для достижения целей диссертационного исследования автором проанализированы проблемы ипотечного кредитования с точки зрения выявления экономической сущности кредита и ипотеки, формирования и распределения капитала и доходов в обществе. Это обусловило обращение к трудам классиков теории, таких, как Дж. М. Кейнс, В. Леонтьев, К. Маркс, А. Маршалл, Д. Милль, Н. Г. Мэнкью, В. Нисканен, А. Робинсон, Д. Ромер, А. Смит, Дж. Стиглиц, М. Фридмен, А. Шварц, И. Шумпетер,. В процессе анализа состояния ипотечного кредитования в современной экономике Казахстана были использованы работы Ахметжановой Г.К., Ергазиной С.Л., Ибадуллаева А.А., Кожасапанова В.Г., Косолапова В.М., Маханова Н.О., Сахановой А.Н. и других

специалистов.

Однако данные публикации затрагивают отдельные аспекты ипотечного кредитования. Поэтому назрела необходимость в комплексном исследовании проблем развития системы ипотечного кредитования в Казахстане в современных условиях посткризисного периода.

В процессе диссертационного исследования творчески изучены отечественные и зарубежные законодательные и нормативные акты, монографии и статьи в специальной периодической литературе, в том числе на английском языке, разнообразные фактические материалы, а также информация исследовательских центров, финансовых служб.

Цель и задачи исследования. Оценка современного состояния и перспектив развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты и этапы возникновения и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- проанализировать основные параметры развития рынка ипотечного кредитования в Казахстане;
- изучить систему ипотечного кредитования в Казахстане на примере деятельности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит».
- рассмотреть основные проблемы и сформулировать перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Предмет исследования. Экономические отношения, возникающие между кредитором и заемщиком в процессе ипотечного кредитования

Объект исследования. Рынок ипотечного кредитования в Республике Казахстан, деятельность АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит» в системе ипотечного кредитования Казахстана.

Теоретические и методологические основы диссертационной работы. Теоретические основы исследования опираются на научные труды как отечественных, так и зарубежных ученых и специалистов в сфере финансирования ипотечных проектов с участием банков, а также рассмотрены законодательные и нормативно-правовые акты регламентирующие сферу ипотечного кредитования. В диссертационном исследовании в теоретическом аспекте также использованы фундаментальные труды ученых-исследователей в области финансов и банковского дела, где изложены, концептуальны вопросы функционирования ипотечного рынка и даны авторские заключения перспективам их развития.

Методологической основой работы являются нормативные и законодательные акты Республики Казахстан, статистические материалы Агентства РК по статистике, Государственная программа развития жилищного строительства в РК, финансовые отчеты публикуемые в печати содержащие сведения о деятельности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит», а также материалы о компаниях, работающих на ипотечном рынке.

Научная новизна полученных результатов заключается в том, что в настоящей работе на основе комплексного исследования механизма

формирования и развития ипотечного кредитования дано авторское изложение организационной структуры механизма ипотечного кредитования на рынке жилой недвижимости Казахстана с учетом интересов всех участников. Реальное приращение научного знания состоит в следующем:

- разработана и проведена сравнительная оценка состояния рынка ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- научно обобщены и расширены положения, определяющие специфику ипотечного кредитования в РК;
- выявлено влияние государственного механизма стимулирования ипотечного кредитования на становление и развитие рынка недвижимости;
- в результате анализа существующих условий и необходимых предпосылок для развития ипотечного кредитования, выявлены возможные направления развития ипотечного кредитования в Казахстане в краткосрочной и долгосрочной перспективе;
- обоснованы практические рекомендации по формированию национальной системы ипотечного кредитования.

Положения диссертации, выносимые на защиту:

- на основе теоретического обоснования становления и функционирования системы ипотечного кредитования представлен механизм ипотечного кредитования на отечественном рынке недвижимости;
- обоснование механизма контроля и регулирования деятельности коммерческих банков, направленного на стимулирование ипотечного кредитования;
- рекомендации о необходимости расширения роли государственной поддержки на рынке ипотечного кредитования через реализацию целевых программ по повышению социальной защиты населения;
- предложение использования механизма ипотечного жилищного кредитования в целях реализации интересов субъектов через организационную структуру АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «БанкЦентр Кредит».

Практическая значимость диссертационной работы состоит в том, что сформулированные и обоснованные в нем научно-практические положения могут быть использованы при разработке документов программного характера, определяющих стратегию развития систем ипотечного кредитования в современных экономических условиях в РК. Предложенные в работе выводы и рекомендации можно использовать для дальнейшего изучения данной сферы кредитования, а накопленные теоретические знания и практические материалы в процессе проведенного исследования, будут полезны в будущей профессиональной деятельности.

Структура и объем диссертации. Диссертация по структуре изложения исследования состоит из введения, трех разделов, заключения с предложенными выводами и рекомендациями и списка использованных источников. В первом разделе изложены теоретические основы функционирования сферы ипотечного кредитования, его содержание и механизм работы. Во второй главе проведен анализ развития рынка ипотечного кредитования на примере отечественных

банков. В третьей главе изложены перспективы развития ипотечного кредитования, рассмотрены пути решения проблем ипотечного кредитования.

Публикация результатов исследования основные научные положения, результаты и выводы, используемые в работе, отражены в 3 печатных работах общим объемом 0,65 п.л.

Структура работы и объем диссертации. Предмет исследования, его цели и задачи определили логику и структуру работы, состоящую из введения, трёх глав, заключения и списка использованных источников. В списке использованных источников более 56 наименований.

Ключевые слова: Ставка рефинансирования, диверсификация, реструктуризация

Список опубликованных работ по теме диссертации

1. Ипотечное кредитование в Казахстане: Правовой Аспект // Информационно-аналитический журнал «Саясат – Policy». – Алматы, 2013 С. 13-16
2. Правовая основа ипотечного кредитования в Казахстане // Вестник ИнЕУ:. – Павлодар, 2013. (справка прилагается)
3. Теоретические основы формирования деонтологической готовности будущего учителя сельской школы // Дни науки – 2014: сборник трудов V научно - практической конференции с международным участием, посвященной дню Российской науки. – Новосибирск, 2014.- С. 257-262.

РЕЗЮМЕ

В данной магистерской диссертации по теме: «Современное состояние и развитие ипотечного кредитования в Республики Казахстан» рассмотрены теоретические основы исследования процессов формирования и развития ипотечного кредитования. Этапы развитие и состояние ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Разработана и проведена сравнительная оценка состояния рынка ипотечного кредитования в Республике Казахстан. В результате анализа существующих условий и необходимых предпосылок для развития ипотечного кредитования, выявлены возможные направления развития ипотечного кредитования в Казахстане в краткосрочной и долгосрочной перспективе.

Предложенные в работе выводы и рекомендации можно использовать для дальнейшего изучения данной сферы кредитования, а накопленные теоретические знания и практические материалы в процессе проведенного исследования, будут полезны в будущей профессиональной деятельности.

ТҮЙІН

Инновациялық саясаттың аймақтық аспектілері (мысал ретінде Павлодар облысы алынды) тақырыбындағы бұл магистрлік диссертацияда аймақтағы инновациялық саясаттың теориялық және әдіснамалық негіздері қарастырылды, басты ұстанымдары анықталды, сонымен бірге оның дамуының басты бағыттары белгіленді. Аймақтық инновациялық саясаттың құрамына енетін мынадай құралдар: ғылыми, білім, бизнес(кәсіп) және мемлекет тарапынан басқару сияқты құрылымдық үлгісі қарастырылады.

Аймақтық инновациялық саясатты қалыптастырудың әлемдік тәжірбиесі зерделенеді. Аймақтық инновациялық саясаттың дамуына бағытталған құралдарға талдау жасалды, сонымен бірге Павлодар облысының инновациялық күш-қуаты мен ғылыми-техникалық дамуының талдауы жасалды. Аймақтық инновациялық жүйенің дамуын тежейтін басты факторлар және оны шешудің әдістері анықталады.

Павлодар өңірінің инновациялық дамуының резервтері анықталды, инновациялық жүйені дамытудың тиімді құрылымдық-функционалдық(қызметтік) сызбасы ұсынылды. Павлодар облысының экономикасының инновациялық дамуының стратегиялық артықшылықтары анықталды. Оларға түрлі мемлекеттік бағадарламалар жатады. Инновациялық дамудың перспективалы(болашағы бар) құралы ретінде Павлодар облысының аумағында технологиялық саябақ құру ұсынылады.

SUMMARY

The theoretical issues of the process of formation and development of mortgage credit lending are considered in the Master' thesis “The current state and development of mortgage lending in the Republic of Kazakhstan”.

The comparative assessment of the mortgage market in the Republic of Kazakhstan was conducted. As a result of the analysis of existing conditions and prerequisites for the development of mortgage lending, some possible areas of mortgage lending in Kazakhstan in the short and long term were identified.

Conclusions and recommendations proposed in the thesis can be used for further study in the area of lending and the accumulated theoretical knowledge and practical materials in the course of study will be useful in the future professional activity.