

УДК 336.71

Д.Ж. Капишева

ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КАЗАХСТАНЕ

Статья посвящена проблемам ипотечного кредитования Казахстана, рассмотрен анализ ипотечного кредитования, выявлены основные проблемы, тормозящие рынок ипотеки, а также пути решения этих проблем.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, банки второго уровня.

Ипотечное кредитование комплексно влияет на процесс развития любого государства. Развитие ипотечного бизнеса позитивно отражается на функционировании реального сектора экономики – промышленности, строительства, сельского хозяйства, банковского сектора и населения страны. Как показывает мировая практика, развитие ипотечного кредитования как эффективного способа финансирования капитальных вложений может способствовать преодолению не только социальных проблем в обществе, но и решить ряд задач, связанных с необходимостью долгосрочного финансирования. В частности, ипотечное кредитование оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, так как ипотека для государства – это удобный способ обеспечить народ жилплощадью, для финансовых институтов – выгодная эксплуатация средств, для строительных компаний – способ обогащения, как и для множества сопутствующих мелких организаций (риэлторов, нотариусов, оценщиков). Значительные выгоды несет ипотечное кредитование и для банков-кредиторов, которым очень выгодно на долгосрочной основе обеспечивать себе получение процентных доходов при достаточной минимизации кредитного риска за счет залога недвижимости [1].

Динамика роста ипотечных кредитов в Казахстане показана в таблице.

Из таблицы следует, что кредиты, выданные на строительство и приобретение жилья гражданами, имеют положительную динамику.

Так, в 2013 г. темп прироста ипотечного кредитования составил 7,2 % по отношению к 2012 г., а по отношению к 2008 г. рост составил 25,6 %. Это связано с текущей экономической ситуацией в стране и ростом уровня благосостояния населения, а также все еще с неудовлетворенным спросом населения на жилье.

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования отмечено определенное оживление. Население вновь возвращается к отложенному на время кризиса процессу по улучшению жилищных условий. На рынке недвижимости наблюдается небольшой рост цен, указывающий на возобновление интереса к приобретению жилья. Это, в свою очередь, отражается на увеличении объемов ипотечного кредитования. Ипотека находится в осторожном росте, поскольку неоднозначна ситуация с доступностью таких кредитов. Необходимо отметить, что ипотека на фоне других кредитных продуктов имеет более низкую цену. К примеру, цена потребительского кредита в 2013 г. составила 22,9 %, а средняя процентная ставка по кредитам БВУ закрепились на отметке 11,1 % (рис. 1).

Но несмотря на весьма значительные преимущества данного вида кредитования, отечественный опыт его развития свидетельствует о наличии ряда проблем, ограничивающих его эффективность. В числе таких проблем: преимущественно краткосрочная ресурсная база коммерческих банков при ограниченном доступе последних к внешним источникам долгосрочного фондирования; высокие процентные ставки, неадекватные возможностям потенциальных заемщиков, что ограничивает платежеспособный спрос на такие кредиты; нестабильность цен на рынке недвижимости, что повышает риски кредиторов, и др.

В этой связи необходимость дальнейшего развития ипотечного кредитования в части решения существующих проблем обуславливает актуальность данной темы.

По словам управляющего Казкоммерцбанка Магжан Ауэзова, один из главных кредиторов ипотеки в стране «Казком» перестал выдавать ипотеку.

Анализ кредитов, выданных банками на строительство и приобретения жилья гражданами за период 2011–2013 гг., по курсу на 05.04.2014 г. НБ РК, млн долл.

Год	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Строительство и приобретение жилья гражданами (ипотека)	4 312	4 550	4 439	4 690	5 053	5 415

Примечание. Данные из Статистического бюллетеня Национального банка Республики Казахстан. 2008. № 1; 2009. № 1; 2010. № 1; 2011. № 1; 2012. № 1; 2013. № 1.

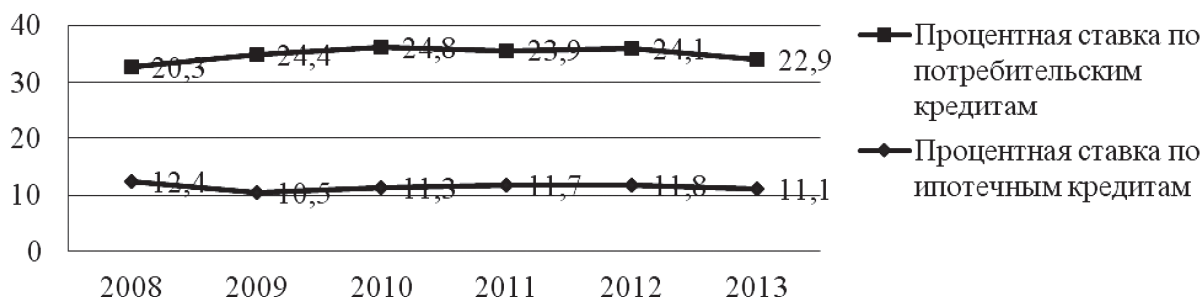


Рис. 1. Динамика процентных ставок по ипотечным и потребительским кредитам банков в Казахстане за 2008–2013 гг., %



Рис. 2. Изменение динамики просроченной задолженности по ипотечным кредитам банков за период 2008–2013 гг., млн долл.

«Средний срок ипотеки – это 20 лет и больше. Длинных денег у казахстанских банков нет, мы это все хорошо знаем. Откуда брались длинные деньги? Через выпуск еврооблигаций. Сегодня этот рынок почти закрылся или стал дорогим. Это одна проблема. А вторая, гораздо более серьезная, – в стране нет длинных денег в тенге. Депозиты носят краткосрочный характер. И пока в Казахстане не будет решена фундаментальная проблема долгого фондирования и, самое главное, длинных денег в тенге, ипотеки в Казахстане в большом объеме со стороны коммерческих банков не будет или, скажем так, требования по ипотеке будут очень жесткими», – рассказал газете «Время» М. Ауэзов [3].

В среднесрочной перспективе банки будут вести осторожную политику в ипотечном кредитовании, так как статистика по просроченной задолженности по кредитам, выданным на строительство и приобретения жилья казахстанцам, весьма пессимистична (рис. 2).

По итогам 2013 г. общий объем просроченной задолженности возрос за весь исследуемый период на 447 млн долл., составив 526 млн долл. (прирост за весь период составил +566 %). При этом устойчивый рост просроченной задолженности набирает темпы начиная с 2009 г. и сохраняется до сего дня. Рост просроченной задолженности объясняется последствиями кредитного бума в

предкризисный период, когда банки конкурировали за право размещения ранее аккумулированных ими временно свободных ресурсов в погоне за сверхприбылью, злоупотребляя необходимостью взвешивания, оценки и управления кредитными рисками.

Так, за все время существования и функционирования ипотечного кредитования в Казахстане накоплен немалый опыт, изучение которого позволяет прийти к выводу о том, что развитие рынка ипотечного кредитования сопряжено как с положительными, так и с отрицательными моментами.

Согласно исследованию, проведенному учеными Евразийского национального университета им. Л. Гумилева, большинство «ипотечников» приобрели свои квартиры в докризисный период 2006–2007 гг. и именно в это время потеряли свои доходы. Сегодня более 95 % заемщиков неплатежеспособны – это безработные, люди с низкой заработной платой, инвалиды, пенсионеры и домохозяйки.

«Высокие ставки по ипотеке – это не вина банков», – утверждает директор Центра макроэкономических исследований Олжас Худайбергенев. По его словам, финансовым институтам самим приходится брать дорогие займы в пределах 8–10 процентов. «Сюда они конечно добавляют собственную маржу и риск невозврата кредита заемщиком, который в Казахстане в разы больше,

нежели на Западе. По сути, получается замкнутый круг, поскольку именно высокая ставка по кредиту является гарантом его невозврата», – пояснил экономист.

Как отметил О. Худайбергенов, когда ставка по кредиту составляет 15 процентов, естественно небольшая доля населения сможет его оплачивать: «Собственно, это подтверждается статистикой. У нас 85 процентов от всех ипотечных кредитов имеют просрочку, невозврат. Беспроblemных кредитов только 15 процентов».

Чтобы исправить эту ситуацию, считает эксперт, Нацбанк Казахстана должен принять ряд мероприятий, которые удешевят источники фондирования. В качестве примера он приводит действия зарубежных центробанков, которые обеспечивают свои коммерческие банки дешевой ликвидностью: «Они просто выпускают в обращение все больше бумажных денежных знаков и металлических монет. Соответственно для банков источники фондирования удешевляются, они снижают ставку. Платежеспособность населения растет и риски уменьшаются».

Для сравнения, в Казахстане денежная масса составляет 20 процентов к ВВП, в развитых странах – от 50–70 до 100–120 процентов.

Как отметил О. Худайбергенов, когда в Казахстане говорят об увеличении денежной массы, тут же выступает контраргумент, что будет инфляция: «Само по себе увеличение денежной массы не может вызвать инфляцию. Дело в том, что если денежная масса направляется на инвестиционные проекты либо на проекты, связанные со строительством жилья, то фактически денежная масса впоследствии обеспечивается товарной массой. Поэтому никакой инфляции здесь не будет. Если это все сделать, то наши коммерческие банки тоже могут давать по 5–6 процентов в год».

Однако аналитик группы компаний Forex Club Анатолий Хегай считает, что проблема дорогой ипотеки в Казахстане не только в дорогих деньгах для банков: «Немаловажную роль в формировании ипотечной ставки играет инфляция. И сегодня она в стране является высокой даже по официальным меркам – шесть процентов. Конечно, если сравнивать с Западом – там ипотека не более пяти процентов, то это как раз-таки в силу таких вот экономических причин. У них инфляция ниже, у них и стоимость заимствования ниже».

Собеседник считает, что если бы в Казахстане удалось побороть инфляцию, и она была на уровне 1,5–2 процентов, как в западных странах, то удалось бы добиться значительного снижения ипотечных ставок. «Однако снижение процентных ставок далеко не панацея в решении проблемы рынка недвижимости Казахстана», – заявил ди-

ректор по исследованиям ОО «Казпотребнадзор» Сергей Акимов. «Если сегодня гипотетически представить, что банки «урунили» процентные ставки и ипотека казахстанцам стала доступнее, то моментально начнут расти в цене квартиры. А все потому, что в стране катастрофически не хватает жилья, кроме того, в Казахстане недвижимость остается пока единственным проверенным способом инвестирования» [4].

Анализируя данные за последние три года, можно с уверенностью сказать, что рынок ипотечного кредитования продолжает активно развиваться. Все больше людей обращают внимание на специальные программы банков для покупки жилья. Также нельзя не отметить тот факт, что процентная ставка в 2013 г. снизилась на 0,7 %, что несомненно увеличивает возможность казахстанцев приобрести ипотеку.

Но по сравнению с европейскими и американскими ипотечными программами, в которых процентные ставки держатся на уровне 4–5 % годовых, условия кредитования в Казахстане очень невыгодные. Низкий уровень дохода граждан и высокие цены на жилье не позволяют большинству рассчитывать на ипотечные программы, даже социальные или государственные. Небольшой, но стабильный спрос на ипотечные продукты банков и определяет такие ставки. Разорвать этот замкнутый круг в ближайшей перспективе не представляется возможным.

С другой стороны, люди охотнее берут кредиты на долгий срок, более осмысленно и объективно оценивают ситуацию и чаще обращаются в банки с заявками на ипотеку. Похоже, граждане Казахстана готовы переплачивать огромные деньги по ипотечным кредитам ради возможности получить жилье как можно скорее.

В поисках истины или как решить проблему ипотеки говорится в послании, озвученном 17 января 2014 г. Глава государства Нурсултан Назарбаев обозначил важные приоритеты предстоящей работы. В частности, президент дал поручение правительству РК и Национальному банку к 1 июня 2014 г. разработать комплексную программу развития финансового сектора до 2030 г. Это более чем кстати, так как на сегодня в Казахстане наблюдается кризис на кредитном рынке, в результате чего мы сталкиваемся с огромным числом проблемных кредитов.

При этом банки делают вид, что все обстоит хорошо. «На самом деле не все хорошо, – сообщил в конце декабря 2013 г. глава Национального банка РК Кайрат Келимбетов. – Мы номер один в мире по неработающим кредитам. Государство в 2014 году сконцентрирует свое внимание на эффективности денежно-кредитной политики. Будет

рассмотрено, насколько возможно перезапустить систему кредитования». Выдаваемые в Казахстане кредиты не просчитаны, поэтому они становятся проблемными, добавил главный банкир страны.

Чтобы вникнуть в суть проблемы, рассмотрим мнение ученого-экономиста, проработавшего в финансово-банковской сфере более 14 лет, опытного предпринимателя, кандидата экономических наук Нурлана Дюсенбаева. На основе изучения отечественного и мирового опыта по проблемам ипотеки им написана книга «Развитие ипотеки в Республике Казахстан».

Прежде всего, Н. Дюсенбаев обращает внимание на то, что если в срочном порядке не реформировать систему финансового регулирования и надзора над ипотекой, то страна столкнется с кризисом в еще более крупном масштабе. В этой связи, считает он, в 2013 г. 79 членов Конгресса США направили письмо в адрес казначейства и Федеральной резервной системы с требованием принять нужные меры и уберечь рынок недвижимости страны от надвигающейся катастрофы. Согласно докладу контрольной комиссии Конгресса США в этом году истекает срок выплаты по займам 2010–2014 гг. на покупку недвижимости в объеме 1,4 трлн долл., и 65 процентов заемщиков могут столкнуться с трудностями при рефинансировании своих кредитов. Объем ожидаемых убытков в случае невыплаты по ипотечным кредитам оценивается в 200–300 млрд долл. и представляет собой угрозу для мелких и средних банков с чрезмерной долей кредитов в сфере недвижимости США. По расчетам комиссии, значительные инвестиции в займы под недвижимость имеют 2 988 банков. При этом активы 2,5 тыс. банков не превышают 1 млрд долл., тогда как размер кредитных портфелей в секторе недвижимости как минимум в три раза превосходит совокупный объем их капитала. Все это, безусловно, может плохо повлиять на социальное самочувствие общества.

По мнению Н. Дюсенбаева, главная причина ипотечного кризиса кроется в применяемом методе погашения основного долга и процентов заемщиками кредита. Необходимо отметить, что в Казахстане в конце 90-х гг. по примеру американских ипотечных компаний FannieMae и FreddieMac был введен аннуитетный метод погашения основного долга и процентов. Суть этого метода заключается в следующем. Допустим, человек в каком-то банке на 20 лет оформил ипотечный кредит на определенную сумму. Следуя правилам аннуитета, этот клиент обязан сначала погашать проценты банка и только затем работать на уменьшение своего основного долга. Соотношение между ними при этом составляет 99,9 на 0,01 процента. Расчеты показывают, что при этом раскладе только на

149-м месяце клиент начнет работать по принципу равного распределения погашения долгов, т.е. по дифференцированному методу. Естественно, подобная ситуация вызывает у клиента отрицательную эмоцию по отношению к своему банку.

Чего не скажешь о банках. Они за счет процентов заемщиков в эти 8–10 лет получают огромную маржу, которая полностью уходит на бонусы и выплаты премиальных топ-менеджерам банков. К примеру, в 2009–2010 гг. пять топ-менеджеров FannieMae получили премиальные в размере 33,3 млн долл., а пятерым руководителям FreddieMac выданы на руки в виде бонуса 28,1 млн долл. Таким образом, банки, выдавая бонусы, особо не спешат выполнять свои обязательства (займы, казначейские обязательства, векселя и т.д.), не заинтересованы снижать уровень возврата кредитного ресурса (основного долга). Тем самым создается проблема ликвидности банка, решение которой сегодня пытаются переложить на плечи государства, как, например, в Греции или в Испании. Надо подчеркнуть, что в настоящее время в странах Евросоюза остро встал вопрос о спасении 6 000 банковских структур. То есть ипотечный кризис может вызвать новую волну мирового финансового и экономического кризиса. Не следует забывать, что именно проблемы ипотечного кредитования в США впоследствии стали детонатором глобального кризиса.

Н. Дюсенбаев считает, что казахстанские банки идут к полному расходу маржинальных доходов до налогообложения, что может привести к непредсказуемым последствиям. В связи с этим он вносит ряд конкретных предложений по изменению ситуации в ипотечном кредитовании.

Во-первых, следует в законодательном порядке отменить в финансово-банковских структурах Казахстана аннуитетный метод погашения кредитов.

Во-вторых, в Закон РК «О банках Республики Казахстан» необходимо внести следующее изменение: «В случае проблемы у клиента банк имеет право начислять проценты только на три месяца при реализации залога или ином погашении». Это важно с учетом того, что после кризиса 2007–2008 гг. многие банки Казахстана ради получения незаконного дохода стали начислять своим заемщикам внебалансовые проценты, из-за чего клиенты были вынуждены месяцами заниматься с этой банковской волокитой.

В-третьих, в обязательном порядке в Налоговый кодекс и Закон РК «О банках Республики Казахстан» ввести дополнение, согласно которому при кредитовании БВУ не имеют право начислять проценты выше 1,5 ставки рефинансирования. А в случае нарушения банками данного правила

в доход бюджета республики с них взыскивается штраф в стократном размере, что предусмотрено в мировой практике.

Кроме того, с учетом реалий сего дня пора пересмотреть все положения Закона РК «О банках Республики Казахстан», внести изменения в Гражданский кодекс, Закон о залоге, Закон об ипотеке. Необходимо более активно использовать возможности пенсионных фондов в интересах простых граждан, как того требует послание главы государства народу Казахстана от 17 января 2014 г. В частности, необходимо в законодательном порядке разрешить пенсионным фондам выплачивать гражданам ежегодные доходы, исчисляемые из их собственных и иных источников поступления [5].

Литература

1. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер; М., 2011.
2. Статистический бюллетень Национального Банка Республики Казахстан. – 2008. – № 1; 2009. – № 1; 2010. – № 1; 2011. – № 1; 2012. – № 1; 2013. – № 1.

3. В Казахстане банки перестали выдавать ипотечные кредиты // Новости 7. – 2013. – № 37. – 10 окт. – С. 23.

4. Эксперты назвали причину дороговизны ипотеки в Казахстане // Tengri News. – 2013. – 9 сент.

5. Кенжеболат Жолдыбай. «В поисках истины, или Как решить проблему ипотеки» // Литер: Ежедневная республиканская общественно-политическая газета. – 2014. – 2 мая.

6. Закон Республики Казахстан от 23.12.1995 № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (с изм. и доп. по состоянию на 10.06.2014 г.).

7. Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 г. № 2444 «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» (с изм. и доп. по состоянию на 10.06.2014 г.).

8. Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) (с изм. и доп. по состоянию на 10.06.2014 г.).