



**IFC**

**International  
Finance Corporation**  
World Bank Group

## **Второй Всероссийский Конгресс Ипотечных и Кредитных Брокеров**

*«Ипотечное кредитование в условиях спада на рынке  
недвижимости. Анализ ситуации в Казахстане»*

**Виктор Минц**

27 октября 2008 г

# Участники ипотечного кредитования в Республике Казахстан

## *Государственные институты поддержки рынка ипотеки*

Казахстанская Ипотечная Компания – создана 2000 г., 2001 г. начало деятельности.

Казахстанский Фонд Гарантирования Ипотечных Займов создан конец 2003 г. начало деятельности середина 2004 г.

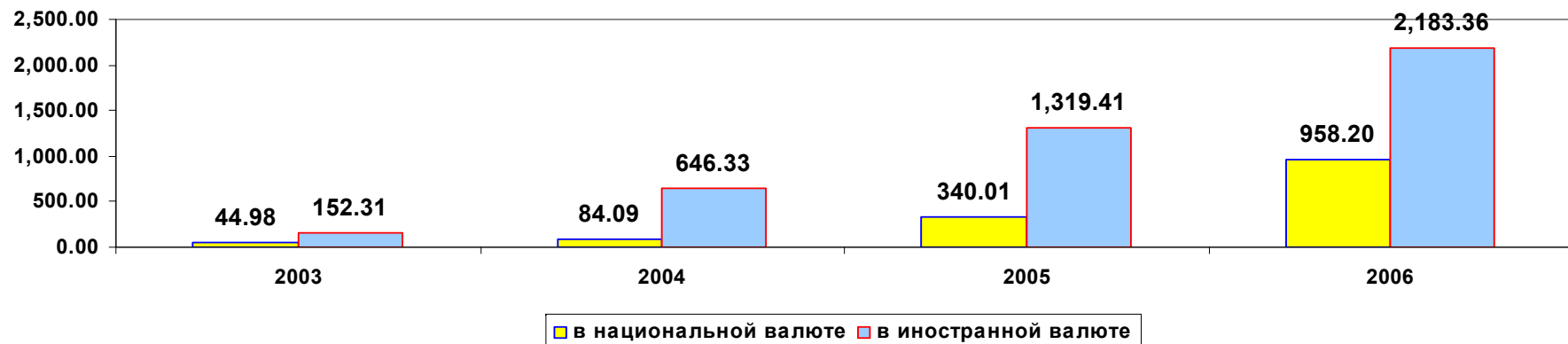
Жилищный Строительный Сберегательный Банк Казахстана создан в 2003 г., в 2006 г. первые выдачи займов

## *Коммерческий сектор*

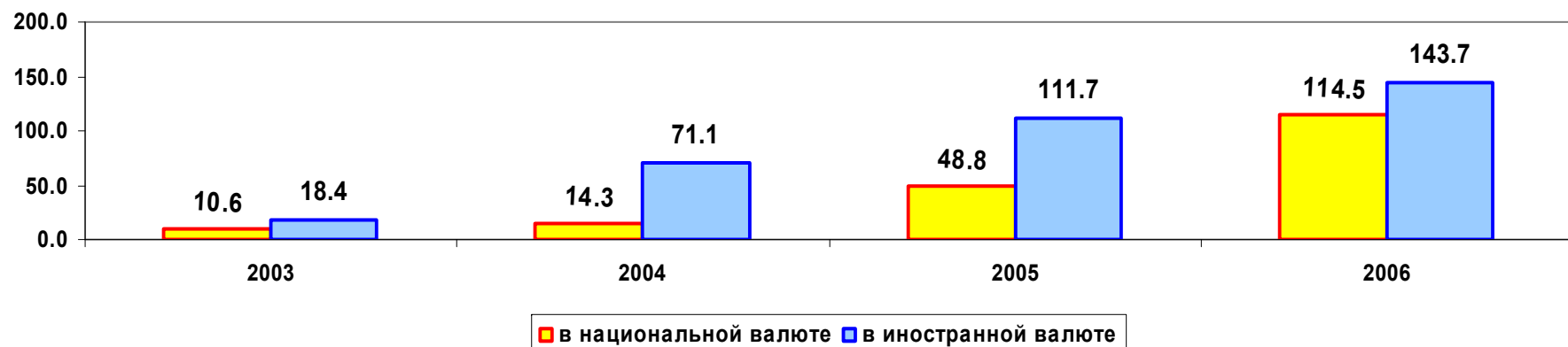
|                    | 2002 - 2004 | 2005 - 2006 | 2007-2008 |
|--------------------|-------------|-------------|-----------|
| Банки              | 5           | 10          | 20        |
| Ипотечные компании | 2           | 7           | 12        |

# Абсолютная динамика рынка ипотеки

Ипотечный портфель Республики Казахстан 2001-2006, млн. долларов США



Выдача ипотечных кредитов за период в Республики Казахстан 2003-2006, млн. долларов США



# Динамика Изменения Условий Ипотечных займов

| Период    | О/Д | LTV<br>(К/З) | Срок   | Процентные<br>ставки | Документы   | Время<br>рассмотрения |
|-----------|-----|--------------|--|----------------------|---|-----------------------|
| 2002-2004 | 75% | 70%-80%      | 3-15 лет<br>3-20 лет<br>(КИК)                      | 17%-22%              | Стандартный пакет* +<br>Справка из<br>наркологического<br>диспансера  | 2-3 недели            |
| 2005-2006 | 90% | 95%-100%     | 3-30 лет<br>3-20 лет<br>3-15 лет<br>(экспрес<br>с) | 12%-16%<br>13%-19%   | Стандартный пакет* +<br>выписка из кредитного<br>бюро – справка из<br>наркологического<br>диспансера<br>Экспресс- ипотека –<br>Удостоверение<br>личности, РНН | От 3 дней до 7 дней   |

## Стандартный пакет

1. Удостоверение личности (заемщика/созаемщика/сособственников недвижимости и всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с заемщиком);
2. РНН, справка с места прописки, документы, подтверждающие гражданское состояние (свидетельство о заключении брака);
3. Свидетельство о рождении, свидетельство о смерти, свидетельство о расторжении брака) заемщика/созаемщика/сособственников недвижимости;
4. Правоустанавливающие документы на предоставляемую в залог недвижимость , Выписка с места работы, Выписка из пенсионного фонда.

# Секьюритизация

## Осуществлялась двумя способами:

### 1. *Капитализация рынка ипотечных облигаций*

- По состоянию на конец 2007 составляла порядка 1 млрд. долларов США.
- Основными эмитентами являются Казахстанская Ипотечная компания с капитализацией 534 млн. долларов США, БТА-Ипотека – капитализация рынка составляет – 373 млн. долларов США.
- Банк Центр Кредит -165 млн. долларов США, Темир банк -310 млн. долларов США.

### 2. *True Sale Секьюритизация* – была осуществлена ипотечной компанией АО БТА-Ипотека на общую сумму 200 млн. долларов США по состоянию на конец 2007 г.

# Рост внешней задолженности РК в млрд. долларов США\*

|  | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| <i>Внешний долг всего</i>  | 22,8   | 32,7   | 43,4   | 74,0   |
| <i>Долг банков</i>   | 3,4    | 7,6    | 15,3   | 33,3   |
| <i>Государственный долг</i>  | 3,0    | 2,4    | 1,4    | 1,4    |
| <i>Доля государственного долга в общей структуре внешнего долга страны</i> | 13.43% | 7.63%  | 3.41%  | 2.02%  |
| <i>Доля долга банков в общей структуре внешнего долга страны</i>           | 15.14% | 23.48% | 35.27% | 45.04% |

# Банковский сектор в конце 2007 г.

|  | <i>Россия</i>   | <i>Казахстан</i> |
|--|-----------------|------------------|
| <i>Доля заемных средств, привлеченных банками на внешних рынках</i>            | <i>&lt; 20%</i> | <i>&gt; 50%</i>  |
| <i>Доля ипотечных кредитов в портфлях банков</i><br><i>(1.0707-Эксперт РА)</i> | <i>16,2%</i>    | <i>37,9%</i>     |

## Начало кризисных явлений

- Октябрь 2007 г. *Standard & Poor's* снижает суверенный кредитный рейтинг Казахстана с *BBB* до *BBB-*
- Декабрь 2007 г. *Fitch Ratings* снижает прогноз долгосрочного рейтинга со «стабильный» до «негативный» по крупнейшим банкам Казахстана (АТФ, ТуранАлем, Казкомерцбанк, Халык, Альянс, Центркредит, Банк Развития Казахстана)



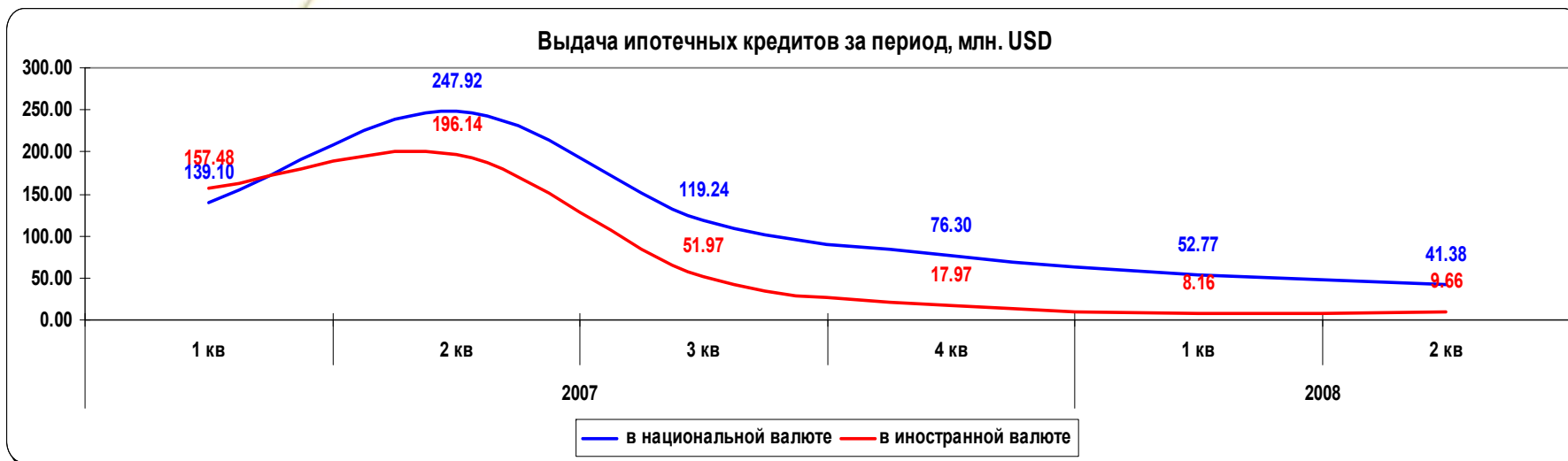
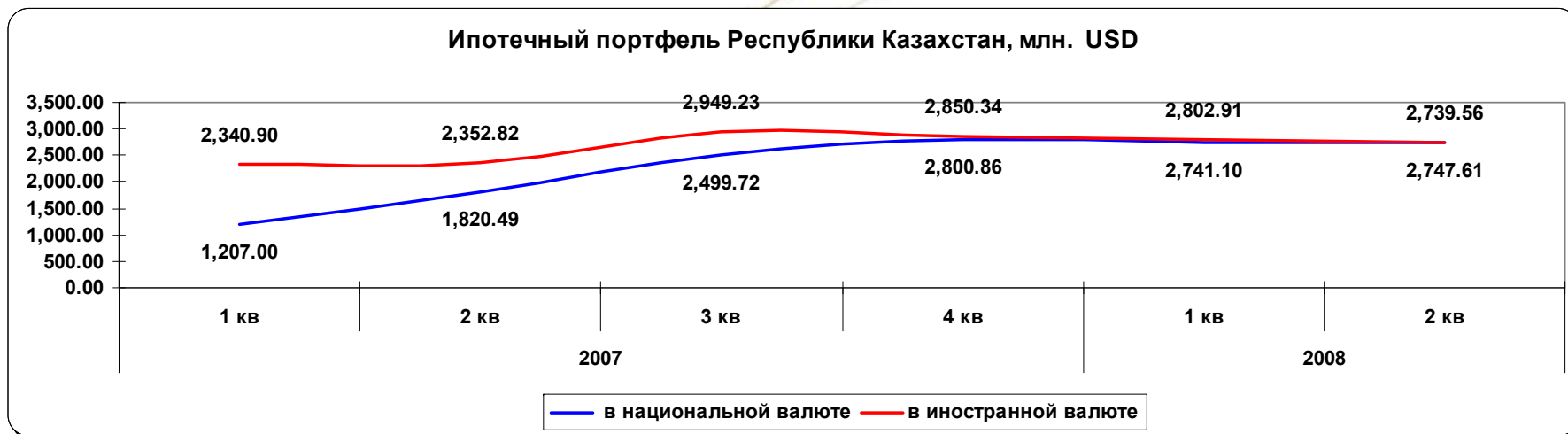
## Динамика внешнего долга банков Казахстана (в млн. долларов США)\*

### Валовый внешний долг в национальной и иностранной валюте\*

|                                 | На 31.03.2006 г. | На 30.06.2006 г. | На 30.09.2006 г. | На 31.12.2006 г. | На 31.03.2007 г. | На 30.06.2007 г. | На 30.09.2007 г. | На 31.12.2007 г. | На 31.03.2008 г. |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>* Банки</b>                  | <b>17 417</b>    | <b>20 417</b>    | <b>23 762</b>    | <b>33 323</b>    | <b>38 395</b>    | <b>45 906</b>    | <b>45 876</b>    | <b>45 946</b>    | <b>45 130</b>    |
| <i>Национальн<br/>ая валюта</i> | 1 380            | 1 921            | 2 160            | 3 292            | 3 573            | 4 942            | 3 409            | 3 214            | 3 123            |
| <i>Иностранная<br/>валюта</i>   | 16 036           | 18 496           | 21 602           | 30 031           | 34 822           | 40 964           | 42 467           | 42 732           | 42 007           |

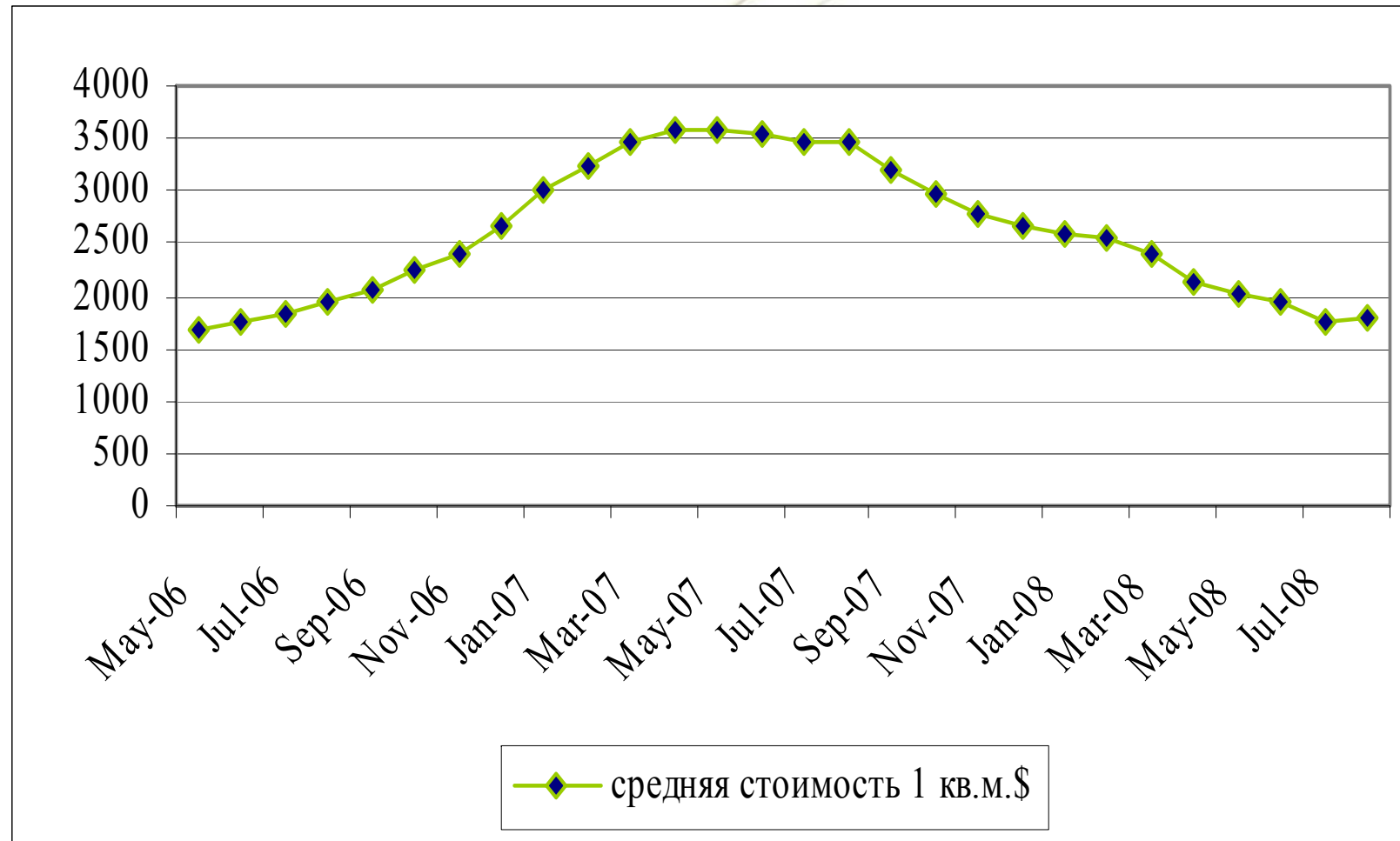
\* по данным Нац. Банка

# Основные показатели ипотечного рынка Республики Казахстан 2007-2008 гг



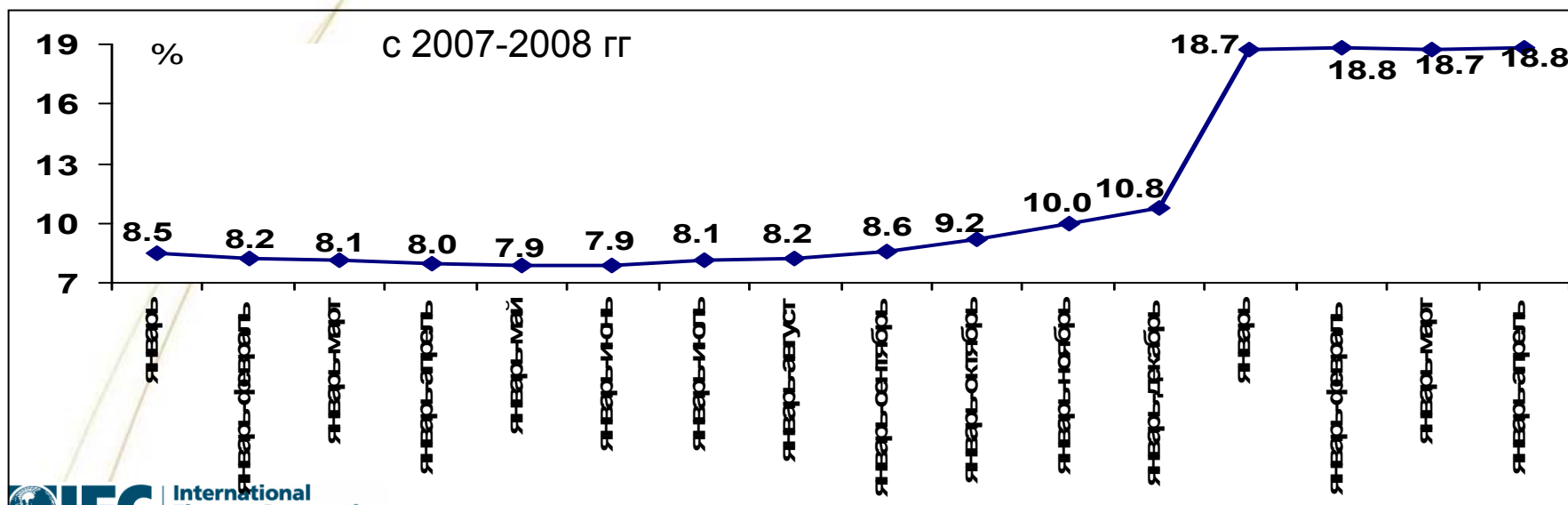
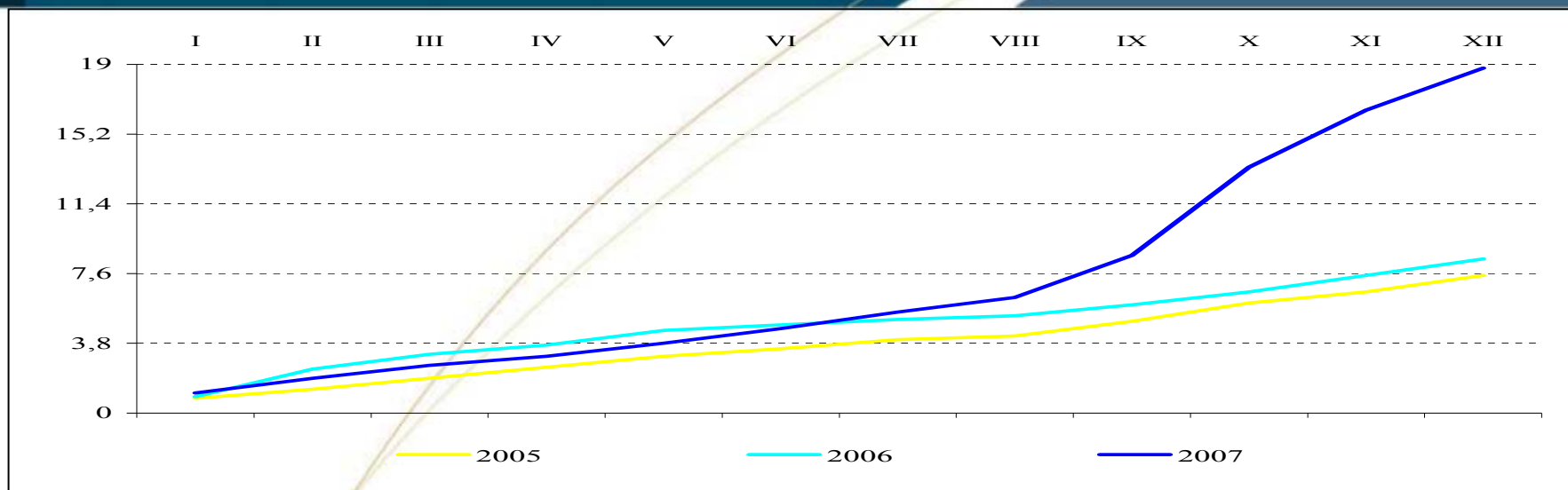
# Динамика цен на квартиры по г. Алматы за 2006-2008гг

(в долларах США за 1 кв метр)\*

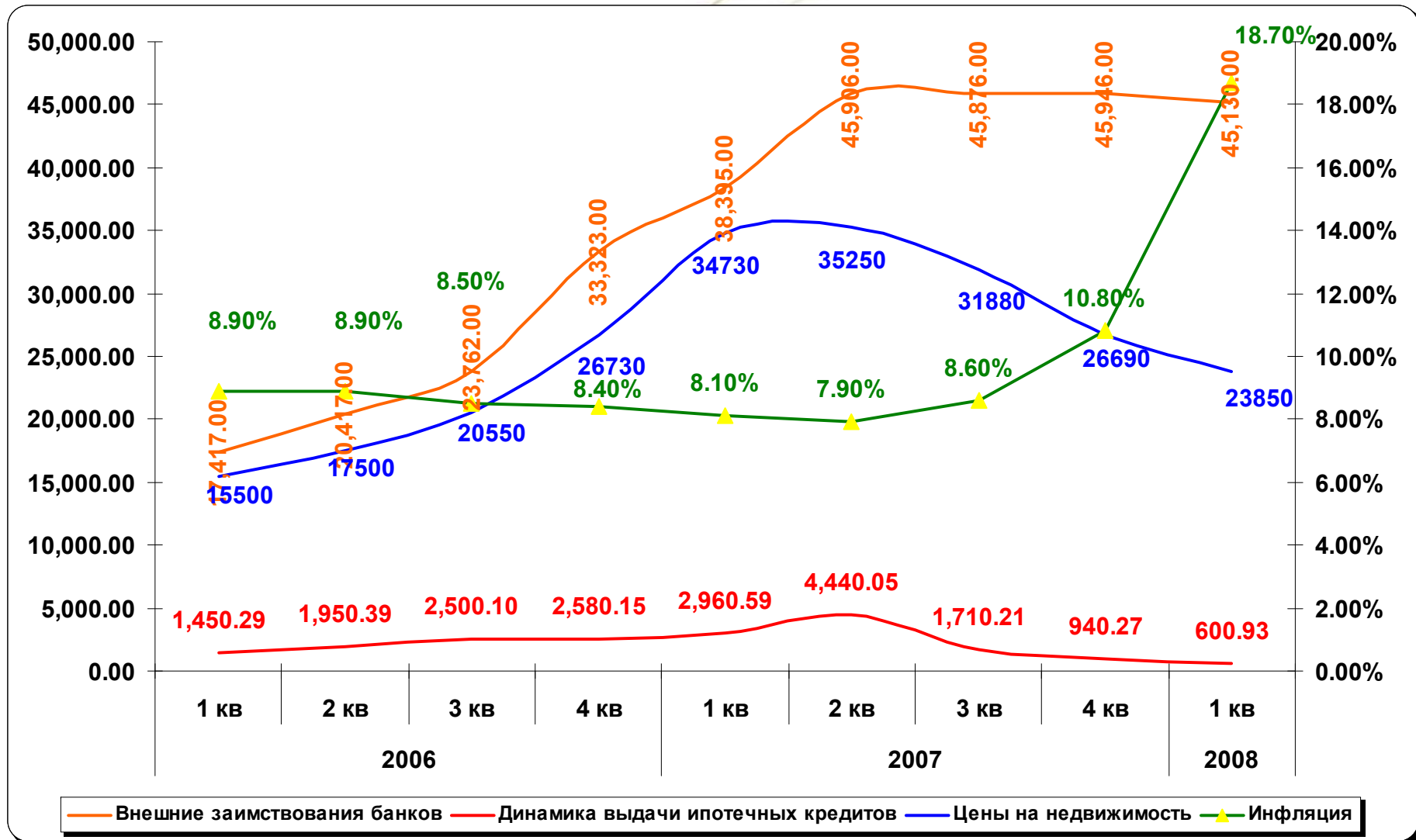


\* по данным БТА Ипотека

# Инфляция в Республике Казахстан 2007-2008 гг.



# Общая динамика внешних займов, Ипотечного портфеля, цен на недвижимость и инфляции



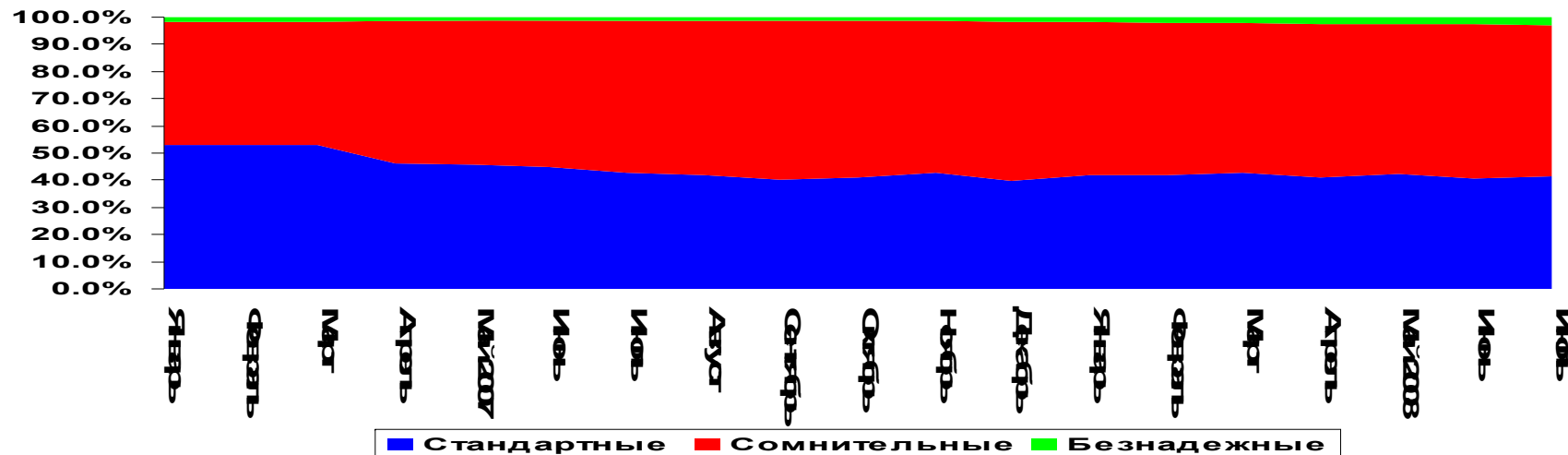
# Макроэкономическая динамика (январь – август 2008\*)

|   | Астана        | Алматы        | Северо-<br>Казахстанская<br>область | Мангистауская<br>область | Актюбинская<br>область | Алматинская<br>область |
|---|---------------|---------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Объемы<br>промышленного<br>производства | <b>-16,1%</b> | <b>-9,8%</b>  | <b>+5,2%</b>                        | <b>+2,7%</b>             | <b>+1,7%</b>           | <b>+2,2%</b>           |
| Индекс<br>потребительских<br>цен        | <b>+19,9%</b> | <b>+26,2%</b> | <b>n/a</b>                          | <b>+20,4%</b>            | <b>n/a</b>             | <b>+19,5%</b>          |
| Розничный<br>товарооборот               | <b>+20,2%</b> | <b>-5,4%</b>  | <b>-18,3%</b>                       | <b>-11,5%</b>            | <b>-9,8%</b>           | <b>-2,8%</b>           |

\*Оперативные статистические данные Агентства по Статистике

# Основные показатели качества портфеля кредитов коммерческих банков\*

Качество всего кредитного портфеля банков

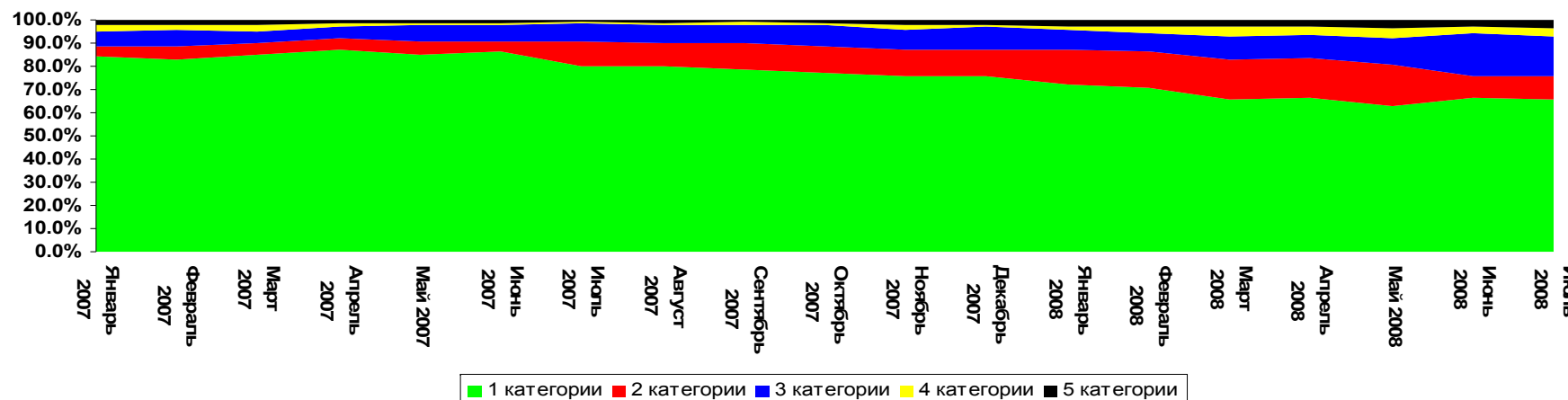


Динамика качества всего кредитного портфеля банков

|              | Январь 2007 | Февраль 2007 | Март 2007 | Апрель 2007 | Май 2007 | Июнь 2007 | Июль 2007 | Август 2007 | Сентябрь 2007 | Октябрь 2007 | Ноябрь 2007 | Декабрь 2007 | Январь 2008 | Февраль 2008 | Март 2008 | Апрель 2008 | Май 2008 | Июнь 2008 | Июль 2008 |
|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|-----------|-----------|
| Стандартные  | 53.0 %      | 53.1 %       | 52.9 %    | 46.1 %      | 45.9 %   | 44.9 %    | 42.9 %    | 42.0 %      | 40.3%         | 40.9 %       | 42.6 %      | 39.8 %       | 41.7 %      | 41.9 %       | 42.9 %    | 41.1 %      | 42.4 %   | 40.5 %    | 41.4 %    |
| Сомнительные | 45.3 %      | 45.1 %       | 45.5 %    | 52.5 %      | 52.9 %   | 54.0 %    | 56.0 %    | 56.8 %      | 58.5%         | 57.8 %       | 56.0 %      | 58.7 %       | 56.5 %      | 56.1 %       | 55.0 %    | 56.5 %      | 55.1 %   | 56.8 %    | 55.8 %    |
| Безнадежные  | 1.7 %       | 1.8%         | 1.6%      | 1.4%        | 1.2 %    | 1.1 %     | 1.1 %     | 1.2 %       | 1.2%          | 1.3%         | 1.4 %       | 1.5%         | 1.8%        | 1.9 %        | 2.1%      | 2.4%        | 2.5 %    | 2.7 %     | 2.8%      |

# Структура Сомнительных Кредитов Банков (продолжение)

Структура сомнительных кредитов всего кредитного портфеля банков



Динамика качества всего кредитного портфеля банков

| Категория | Январь 2007 | Февраль 2007 | Март 2007 | Апрель 2007 | Май 2007 | Июнь 2007 | Июль 2007 | Август 2007 | Сентябрь 2007 | Октябрь 2007 | Ноябрь 2007 | Декабрь 2007 | Январь 2008 | Февраль 2008 | Март 2008 | Апрель 2008 | Май 2008 | Июнь 2008 | Июль 2008 |
|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|-----------|-----------|
| 1         | 84.0 %      | 83.1 %       | 84.9 %    | 86.8 %      | 85.2 %   | 86.1 %    | 80.1 %    | 80.1 %      | 78.5 %        | 77.0 %       | 75.6 %      | 75.7 %       | 71.8 %      | 70.4 %       | 65.9 %    | 66.6 %      | 62.9 %   | 66.4 %    | 65.6 %    |
| 2         | 4.4 %       | 5.5 %        | 4.8 %     | 5.7 %       | 5.4 %    | 4.8 %     | 10.3 %    | 9.7 %       | 11.3 %        | 11.8 %       | 11.8 %      | 11.1 %       | 15.1 %      | 16.3 %       | 17.0 %    | 17.0 %      | 17.7 %   | 9.3 %     | 10.0 %    |
| 3         | 6.8 %       | 6.8 %        | 5.4 %     | 4.5 %       | 7.3 %    | 7.2 %     | 8.0 %     | 8.3 %       | 8.1 %         | 8.8 %        | 8.0 %       | 10.2 %       | 8.5 %       | 7.9 %        | 10.2 %    | 9.8 %       | 11.9 %   | 18.3 %    | 17.4 %    |
| 4         | 2.5 %       | 2.6 %        | 3.0 %     | 1.8 %       | 0.8 %    | 0.7 %     | 0.6 %     | 0.8 %       | 1.2 %         | 1.1 %        | 2.6 %       | 1.1 %        | 2.0 %       | 2.8 %        | 4.0 %     | 4.1 %       | 4.2 %    | 2.9 %     | 3.3 %     |
| 5         | 2.3 %       | 2.0 %        | 1.9 %     | 1.2 %       | 1.3 %    | 1.2 %     | 1.0 %     | 1.1 %       | 0.9 %         | 1.0 %        | 2.0 %       | 2.0 %        | 2.6 %       | 2.7 %        | 2.9 %     | 2.6 %       | 3.3 %    | 3.1 %     | 3.7 %     |



## График платежей по обслуживанию валового внешнего долга (в млн. долларов США)\*

|                      | Валовый внешний долг на 31.03.2008 г. | В т.ч.           |                                       |                     |                     |                       |                       |                       |                       |                       |        |                  |
|----------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|------------------|
|                      |                                       | до востребования | подлежащий погашению в течение (мес.) |                     |                     |                       |                       |                       |                       |                       |        | после 31.03.2010 |
|                      |                                       |                  | 0-3<br>2 кв<br>2008                   | 4-6<br>3 кв<br>2008 | 7-9<br>4 кв<br>2008 | 10-12<br>1 кв<br>2009 | 13-15<br>2 кв<br>2009 | 16-18<br>3 кв<br>2009 | 19-21<br>4 кв<br>2009 | 22-24<br>1 кв<br>2010 |        |                  |
| * Банки              | 45 130                                | 261              | 6 121                                 | 3 754               | 3 531               | 3 166                 | 1 836                 | 1 660                 | 2 485                 | 839                   | 26 292 |                  |
| **<br>Основная сумма |                                       | 261              | 5 270                                 | 2 994               | 2 833               | 2 521                 | 1 236                 | 1 080                 | 1 923                 | 310                   | 26 292 |                  |
| **<br>Проценты       |                                       | 0                | 851                                   | 760                 | 698                 | 645                   | 600                   | 580                   | 562                   | 529                   |        |                  |

\* по данным Нац. Банка

# Действия государства по преодолению ипотечного кризиса в Республике Казахстан

- Предоставление Национальным Банком Республики Казахстан кредитной линии по рефинансированию коммерческих банков в размере 4 млрд. долларов США.
- Выделение средств из госбюджета в размере 130 млрд. тенге (1 млрд. долларов США) для обеспечения возобновления активности в строительной отрасли, и как следствие, обеспечение дольщиков жильем.
- Разработка концепции Фонда Стрессовых Активов с целью обеспечения коммерческих банков необходимой ликвидностью.
- Проект слияния государственного холдинга «Самрук» и «Казына» в единый холдинг. Капитализация холдинга в 5 млрд. долларов США из средств Национального Фонда.
- Предоставление еще 5 млрд. долларов США на реализацию мер поддержки экономики Казахстана в условиях мирового кризиса.
- Снижение резервных требований Национального Банка Республики Казахстан с целью обеспечения банковской системы дополнительной ликвидностью.
- Повышение объема гарантирования вкладов населения до 5 млн. тенге (40 тыс. долларов США). Система гарантирования вкладов охватит таким образом 98% вкладов населения.
- Повышение на 25% заработной платы, пенсий и стипендий в предстоящем году.

# Государственная жилищная программа

## Государственная жилищная программа 2005 -2007 гг.

- Государственное финансирование программы 150 млрд. тенге (1.2 млрд. USD)
- Ввод в эксплуатацию 12 млн. кв. метров.

### **Приоритетное право участников имеют:**

1. молодые семьи, имеющие детей;
2. работники государственных учреждений, содержащихся за счет средств государственного бюджета;
3. работники государственных предприятий социальной сферы.

**Строительство жилья среднего класса стоимостью 350 долларов за кв.м.**

## Параметры ипотечных кредитов в рамках Программы

- Ставки вознаграждения 9%-10%.
- ПВ -10%
- Срок -20 лет.

## Государственная жилищная программа 2008-2010 гг.

- Государственное финансирование программы 300,8 млрд. тенге (2,5 млрд. USD)
- Ввод в эксплуатацию 26,1 млн. кв. метров жилых домов.

### **Приоритетное право участников имеют:**

1. молодые семьи, имеющие детей;
2. государственные служащие,
3. работники государственных учреждений, не являющиеся государственными служащими;
4. работники государственных предприятий.

- **Строительство недвижимости по 470 долларов за кв.м.**
- **Строительство государственной арендной недвижимости.**

## Параметры ипотечных кредитов в рамках Программы

- Ставки вознаграждения 8%.
- Предоставление предварительного жилищного займа в рамках программы ЖССБ

# Изменение Условий Кредитования в 2008 г

- Требования к документам - Стандартный пакет\* + выписка из кредитного бюро
- Показатель О/Д изменился до 55%
- Показатель LTV многие банки увеличили по стандартной ипотеке до 50%. У крупных он остался 70%.

Спасибо за внимание