

УДК 338.45:336.77 (574)

**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ –  
ОДНО ИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ  
НАСЕЛЕНИЯ****Лисова Н.А., Кожабатчина Г.М.***Карагандинский государственный университет им. Е.А. Букетова, Караганда,  
e-mail: gulnur.kojabatchina@yandex.ru*

Инвестирование в сферу жилищного строительства и приобретения жилья в странах с развитой рыночной экономикой осуществляется либо путем ипотечного кредитования, либо путем жилстройсбережений. Задачей государства в данном случае является создание инфраструктуры и обеспечение условий, обеспечивающих жизнедеятельность систем, способных решить жилищные проблемы населения

**Ключевые слова:** жилищное строительство, приобретение жилья, ипотека, жилстройсбережения**DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION SAVINGS SYSTEM –  
ONE OF THE MAIN DIRECTIONS OF HOUSING PROVISION****Lissova N.A., Kozhabatchina G.M.***Academician Y.A. Buketov Karaganda State University, Karaganda,  
e-mail: gulnur.kojabatchina@yandex.ru*

Investing in residential construction and housing in countries with developed market economies is implemented by either mortgage or housing system. In this case, the objective of the State is to create infrastructure and conditions, life support systems that can solve the housing problems of the population.

**Keywords:** housing, acquisition of property, mortgages, housing savings

Развитие экономики стран мира подвергается циклическим колебаниям, кризис – неотъемлемая черта стран с рыночной системой хозяйствования. Проблемы увеличения платежеспособного спроса населения в этих условиях, успешно решаются развитием рынка недвижимости. Поэтому одним из эффективных методов выхода из кризиса была и остается ипотека.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи. Традиционная схема финансирования строительства жилья в Казахстане, как часть бывшей советской системы жилищного финансирования, была основана на централизованном распределении средств бюджета для строительства государственного жилья и его бесплатного распределения среди граждан, стоящих в очереди для улучшения жилищных условий.

В настоящее время эта схема не состоятельна, так как не имеет под собой экономического потенциала: сокращается бюджетное финансирование строительства бесплатного жилья. Поэтому основным источником получения жилья становятся собственные накопления населения, а также кредиты банков (как это принято во всех развитых странах мира). В качестве прогрессивной формы кредитования для приобретения и строительства жилья выступает система ипотечного кредитования.

Основной проблемой развития ипотечного кредитования в настоящее время является развитие долгосрочного кредитования на цели жилищного строительства минимально подверженного воздействию инфляции и максимально обеспечивающих своевременный возврат кредитных средств.

Таким требованиям соответствует ипотечный кредит обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной жилищной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая определяет состояние и функционирование рынка жилья.

За счет увеличения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск материалов, увеличивается спрос на специальную технику, появляются новые, современные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие смежных отраслей экономики.

В Казахстане кредитование населения через долгосрочные ипотечные кредиты производится уже на протяжении 10 лет. По данным Национального банка РК в 2003 году долгосрочные кредиты в месяц составляли порядка 20 000 млн. тенге. Для сравнения, в 2012 году сумма ипотечных

кредитов достигла 730 000 млн. тенге в месяц, ипотечный рынок вырос более чем в 36 раз.

Делятся ипотечные кредиты на целевые и нецелевые. Целевые ипотечные кредиты (то есть кредиты на приобретение жилой недвижимости) для клиента получаются дешевле, чем нецелевые кредиты с залогом недвижимости. Под залог имеющейся недвижимости можно взять кредит на любые цели. Получить ипотечный кредит под залог приобретаемой недвижимости на любые цели технически невозможно, т.к. кредитные деньги будут предоставлены только после заключения договора купли-продажи и его регистрации.

Получить ипотечный кредит может любой житель РК, имеющий хорошую кредитную историю. Заемщик должен подтвердить свою платежеспособность в течение трех лет (для некоторых банков достаточно и шести месяцев) и, желательно, иметь первоначальный взнос.

Ипотечное кредитование еще не оправилось от кризисного шока. Общий объем задолженности населения по ипотеке относительно стабилен, но качество ипотечного судного портфеля банков существенно ухудшилось. Значительно снижен (в 6 раз) объем новых ипотечных займов, и сложно ожидать их дальнейшего расширения.

Предложения ипотечных займов от банков второго уровня все еще не доступны широким слоям населения. Текущие эффективные ставки вознаграждения по ипотечным кредитам не опускаются ниже 14%. Подавляющее большинство среднего класса с трудом может позволить приобрести себе жилье в ипотеку

В рейтинге стоимости ипотечного кредита в 60 странах компании Penny Lane Realty Казахстан разместился на 55 месте из 60, уступив только Армении (15,9%), Украине (16,3%), Азербайджану (16,9%), Аргентине (18%), Туркмении (18%).[1]

Для примера рассмотрим два города – Астану и Алматы. По данным аналитического центра АЦ ИРН kn.kz в декабре 2012 года средняя цена за один квадратный метр на рынке вторичного жилья г.Астана зафиксирована на уровне 264 900 тг, в Алматы – 289 200 тг. Если принять, что желаемая квартира имеет площадь 150 кв.м, то получаем общую стоимость квартиры для Астаны – 39 735 000 тг, для Алматы – 43 380 000 тг соответственно.

Воспользуемся ипотечным калькулятором сайта kn.kz, вводим полученную

стоимость, срок кредитования – 25 лет и 13% – ставку годовых, то при наличии первоначального взноса 30% получаем ежемесячный платеж в размере 313 702 тг – для Астаны и 342 478 тг – для Алматы, при этом переплата по кредиту составляет 167%. Хотя среднемесячная зарплата в январе 2014 года не превышала 104 тысяч тенге. (Последние решения Национального банка РК об ограничении размеров такие кредитов суммой не более 50% доходов заемщиков, делают их вообще проблематичными) [2].

В Дании, Швеции и Испании, которые возглавляют рейтинг, ставки по ипотечным выплатам не превышают 3%.

Анализируя современную банковскую политику в Республике Казахстан, в частности ее ипотечную политику, нельзя однозначно определить, чем она является для нуждающихся в жилье людей. Можно подходить к этому вопросу с двух позиций. Во-первых, с точки зрения населения, берущего ипотечные кредиты по непомерно большие проценты, и не могущего в о время расплатиться по ним, что, в конечном счете приводит к потере и денег, и квартиры, забираемой банком. Во-вторых, политика банков, имеющих свой взгляд на особенности функционирования ипотечного кредитования.

Можно отметить, что действующая политика ипотечного кредитования в Казахстане учитывает, о основном, интересы только банков, строительных фирм, а не отдельных граждан, нуждающихся в сравнительно недорогом, доступном жилье.

Существующая политика в области рынка жилья социально не ориентирована, и это проявляется в следующем:

- сложными условиями кредитования банками второго уровня, которые в момент подписания договора приобретают односторонние преимущества перед заказчиком;
- высокими процентами по кредитам (13-23%), что приводит к ситуациям, когда определенная часть заемщиков не может расплатиться по кредиту и отдает за бесценок свои квартиры банку;

- политика банков социально не ориентирована, основана только на получении сверхприбыли, что приводит к явному грабежу населения;

- современная политика банков при отсутствии явного платежеспособного спроса может привести к экономическому кризису, примером которого является кризис экономики США в 2008 г.;

- существует определенный сговор участников рынка жилья: банкиров, за-

стройщиков, риэлторов, рекламщиков, страховщиков, что приводит к монополизации этого сегмента рынка;

– социально неориентированная политика банков вызвана отсутствием должного контроля и регулирования со стороны государства

Поэтому в настоящее время назрела настоятельная необходимость усиления государственного регулирования в области ипотечного кредитования, совершенствование его законодательной базы.

В решении этого вопроса наше общество должно опираться на опыт регулирования рыночных отношений развитых стран, которые в свое время прошли эти трудности.

В период становления рыночных отношений в Казахстане нужно было создавать льготные условия рыночным институтам, в первую очередь банковском системе, что было и сделано. В результате мы получили одну из самых совершенных и развитых банковских систем на постсоветском пространстве.

Современный Казахстан, как отметил Президент РК в своем послании народу Казахстана, независим и уверен в себе. И его цель создать общество благоденствия на основе сильного государства, развитой экономики и возможностей всеобщего труда, создание сильной социальной политики, которая обеспечивала бы общественную стабильность и согласие.

Налицо социальная ориентация экономики, что вызывает необходимость совершенствования законодательной базы рыночных отношений, банковской системы, законодательного ведения норм цивилизованной предпринимательской практики и рынка.

Инвестирование в сферу жилищного строительства и приобретение жилья в странах с развитой рыночной экономикой осуществляется либо путем ипотечного кредитования, либо путем системы жилищных сбережений. Задача государства, в данном случае, является создание инфраструктуры и условий, обеспечивающих жизнедеятельность системы, способных решать жилищные проблемы населения.

Наиболее известная модель системы жилищных строительных сбережений – строительные сберегательные кассы. Строительная сберегательная касса (ССК) (или строительное общество) – это специализированный банк. Источником ресурсов для целевых жилищных займов в строительной банке являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищным займом, а также

государственная премия, которая выплачивается в соответствии с договором о строительных сбережениях при условии, что вкладчик положил в течение года на свой счет определенную договором сумму. Процентные ставки (как на вклад, так и на кредит) фиксированы на все время действия договора.

Для функционирования системы строительных сбережений характерны две фазы. Первая – накопление личных средств участника. После достижения заранее оговоренного объема средств он получает право на кредит. Вторая фаза – кредитование, в течение которой участник возвращает полученный кредит.

История строительных сберегательных касс началась еще в Китае. Система сбережений средств на строительство жилья зародилась в 200 годах до нашей эры. Далее исторический опыт китайцев был использован англичанами. Именно там, в 1775 году была основана Бирмингемская строительная сберегательная касса. Но в Англии особый интерес к системе отсутствовал. А вот немцы быстро подхватили новшество и именно здесь строительные сберегательные кассы получили наиболее развитие. Первая немецкая строительная сберегательная касса «Стройсберкасса для каждого» была основана в 1885 г. Однако свое развитие в Германии система ССК получила в 1920 г. после Первой мировой войны. В конце 1930 г. отменяется система, когда жребием решалось, в какой очередности вкладчик строительной сберегательной кассы получит кредит на покупку недвижимости. Она была заменена на оценочную систему, когда срок выдачи кредита определялся тем, как вкладчик накапливает средства в строительной сберегательной кассе.

Настоящий расцвет строительной сберегательной кассы начался после Второй мировой войны, когда многие дома в Германии были разрушены и жилья катастрофически не хватало. В 1973 году вступил в силу закон о строительных сберегательных кассах. В 1991 г. после внесения дополнения в закон немецким строительным банкам был открыт доступ на иностранные рынки.

Как известно, система жилищных сбережений является замкнутой системой, то есть выплата жилищных займов осуществляется из накоплений участников системы жилищных сбережений, без заимствования каких-либо внешних источников финансирования. Но наряду с такой, существует и открытая система, условия и принципы организации которой успешно реализует Франция. Эта система представлена двумя

моделями. Они выгодны для тех, кто желает приобрести или модернизировать свое собственное жилье по ставкам ниже рыночных.

Открытая система направлена на создание группы вкладчиков, которые хотели бы поместить свои капиталы в систему жилищных сбережений без использования своих прав на кредит, будучи заинтересованы в доходах от жилищных вкладов. Собранные таким образом «свободные деньги» могут быть использованы финансовыми организациями для ресурсного обеспечения ипотечных кредитов. Главная цель французской системы жилищных строительных сбережений заключается в стимулировании долговременных накоплений путем сильной сберегательной мотивации граждан.

Успешное развитие системы жилстройсбережений в странах Европы (Германия, Франция, Чехия, Словакия, Венгрия) стало основанием для внедрения системы жилстройсбережений в Казахстане в 2003 г. АО «Жилстройсбербанк Казахстана» использует германскую модель системы жилстройсбережений с замкнутой системой финансирования, которая на протяжении 10 лет смогла доказать свою состоятельность и занять свою нишу на рынке банковских услуг.

В период с 2005 по 2012 гг. на кредитном рынке Республики Казахстан отмечается резкий рост объемов кредитования

до 2007 г., с последующим спадом в 2008г., связанный с наступлением мирового финансового кризиса. Мировой финансовый кризис обусловил дефицит ликвидности особенно для тех казахстанских банков, которые ранее привлекали значительные средства на международных рынках капитала. Так объем кредитования банков второго уровня (БВУ) на строительство и приобретение жилья претерпели уменьшение в 2008 г. до 784,9 млрд. тенге по сравнению с показателем 2007г. в 830,5 млрд. тенге. Для стабилизации роста объемов кредитования понадобилось 4 года. Начиная с 2011 г. этот показатель вырос до 855,4 млрд. тенге, в 2012 г. он вырос еще на 17%.

При проведении сравнительного анализа кредитного портфеля АО «Жилстройсбербанк Казахстана» за указанные период, также наблюдается резкий рост объемов кредитования до 2008г. включительно и сохранение последовательного увеличения кредитного портфеля Банка на фоне наблюдаемой активизации на рынке в последние годы. Учитывая замкнутость системы жилстройсбережений и отсутствие внешнего фондирования Банка можно заключить, что кризис не отразился ни на темпе прироста объемов кредитования, ни на самом росте, что является положительным показателем для самого Банка.

**Таблица 1**

Динамика объемов кредитования на строительство и приобретение жилья, млрд. тенге.

Банки	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
БВУ	268,6	528,4	830,5	784,9	836,8	815,7	855,4	919,9
ЖССБК	0,5	2,2	10,2	31,0	46,4	67,7	86,4	110,3

За 2012 г. объем кредитного портфеля АО «Жилстройсбербанк Казахстана» вырос на 28%. Доля на рынке кредитования на строительство и приобретение жилья выросла до 11,3%.

В период с 2005 по 2012 г. депозитный рынок Республики Казахстан также претерпел некоторые изменения, как и кредитный

рынок, попав под влияние мирового финансового кризиса. Изменения были отмечены в основном в замедлении темпов роста вкладов населения в БВУ в 2008 г. Для «Жилстройсбербанк Казахстана» также можно отметить замедление темпов роста в привлечении новых участников системы жилстройсбережений в указанный период [3].

**Таблица 2**

Вклады населения Республики Казахстан, млрд.тенге

Вклады населения в БВУ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
В тенге и иностр. валюте	1034.2	1447.9	1500.0	1936.3	2249.8	2758.0	3409.5
В тенге	706.4	903.1	871.9	841.0	1249.6	1598.0	2072.5

В период с 2005 по 2012 г. показатель доли банка на рынке вкладов населения в тенге и иностранной валюте вырос с 0.05% до 3.9%, а показатель доли на рынке долгосрочных вкладов населения вырос с 0.2% до 14.5%.

За весь период кредитной деятельности банком выдано 46 762 займа на общую сумму 149,0 млрд. тенге. Кредитный портфель составил 110,3 млрд. тенге.

Рост количества и объема выданных займов наблюдается за весь период кредитования с 2005 по 2012 г. Исключение составляет 2009 г., когда был отмечен спад показателей. Как по количеству, так и по объему выданных займов, на что оказало влияние ухудшение финансового состояния и кредитоспособности населения Казахстана, а также несвоевременный ввод жилья местными исполнительными органами в рамках Государственной программы жилищного строительства на 2008-2010 годы.

С начала деятельности банком были введены следующие тарифные программы: Ускоренная тарифная программа, Стандартная тарифная программа, Долгосрочная тарифная программа, «25/75 (государственный)», «25/75», «50/50А», «50/50Б», «50/50В», «Тариф «Сберегательный», «Бастау», «Оркен», «Кемел», «Болашак», обязательным условием которых было накопление вкладчиками сумм в жилищные строительные сбережения в размере 25% и 50% (в зависимости от тарифной программы), от договорной суммы, необходимой для получения жилищного займа на улучшение жилищных условий.

В настоящее время действуют 4 тарифные программы «Бастау», «Оркен», «Кемел», «Болашак», которые позволяют по-

лучить жилищный заем после накопления 50% от договорной суммы.

В настоящее время в Казахстане реализуется программа «Доступное жилье 2030», она предусматривает строительство 3,5 млн. кв. метров, которые будут предложены по фиксированной цене всем группам граждан. Еще 1,5 млн. кв. метров планируется для обеспечения жильем молодых семей. Важная роль в этом крупном социальном проекте отводится «Жилстройсбербанку».

Итак, следует отметить, что в западных странах с привлечением ипотечных кредитов приобретается до 90% всей жилой недвижимости, в то время как в Казахстане этот показатель составляет менее 30%, это наглядно демонстрирует, что на пути реализации социальных программ по обеспечению жильем граждан страны, продолжает оставаться много препятствий, сдерживающих реализацию ипотечных программ и превращение кредитов на приобретение жилья в массовый продукт.

Поэтому представляется, что система жилстройсбережений в перспективе может стать главным инструментом при приобретении жилья казахстанцами. «Жилстройсбербанк» представляет уникальные программы, которых до этого у нас не было, но, не смотря на это. Очень многое будет зависеть от того, как банк станет их реализовывать.

#### Список литературы

1. [www.kn.kz/analytic|article|1947](http://www.kn.kz/analytic|article|1947).
2. [www.k-f-t.ru|article|898](http://www.k-f-t.ru|article|898)
3. Отчет об основных показателях деятельности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» за 2012г. – Алматы, 2013.
4. Кажыбаев Т.С. Актуальные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования и пути решения // Банки Казахстана. 2012. – № 04. – С. 11-14.
5. <http://www.afn.kz>.