

#FCBAanalytics

Аналитический дайджест

ИПОТЕКА: больше, старше, длиннее

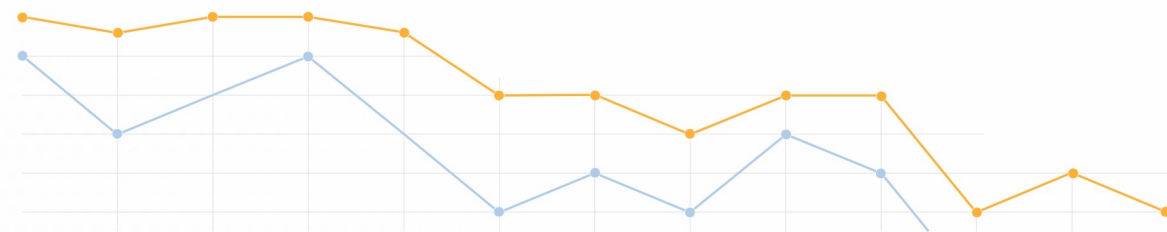


В 2021 году на рынке жилой недвижимости произошел настоящий бум. Количество сделок купли-продажи по итогам 8 месяцев 2021 года превысило 370 тысяч единиц – это в 2,1 раз больше, чем за аналогичный период 2020 года. Практически во всех регионах республики были обновлены рекорды по месячному количеству продаж жилья, в некоторых из них (преимущественно на западе) – в несколько раз.

Причина бума – появившаяся у казахстанцев возможность использовать часть своих пенсионных накоплений. **За 7 месяцев** (с февраля по август 2021г. включительно) **из ЕНПФ на счета получателей для улучшения жилищных условий было переведено 1,76 трлн тенге**. Около 70% от этой суммы было направлено на полный расчет при покупке жилья; еще более 10% использовано для получения ипотечных займов. Несмотря на то, что пик изъятий пришелся на первые месяцы, часть средств, уже попавших на рынок, продолжает на нем оставаться.

Рынок был готов к пенсионным деньгам. **Повышение цен началось задолго до того, как первые тенге были переведены с пенсионных счетов казахстанцев**. За 8 месяцев 2021 года средняя стоимость нового жилья в республике увеличилась на 10,9%. Цены на вторичном рынке за это время выросли на 17%. Все это является прямым следствием того, что у казахстанцев в распоряжении стало гораздо больше средств.

И их источником стало не только пенсионные накопления, но и ипотечное кредитование. **Рост объемов жилищных займов начался еще во второй половине 2020 года**: население торопилось купить жилье до того, как на рынок попадут пенсионные средства. В 2021 году рост продолжился. За 8 месяцев в Казахстане было оформлено более 97,2 тысяч контрактов на общую сумму около 1,2 трлн тенге. Это значительно больше, чем годом ранее: количество выданных кредитов выросло на 62%, а их объем – более, чем в 2 раза. **Нередко казахстанцы едва погасив одну ипотеку тут же брали новую**: в 2021 году это проделало более 4,1 тысячи человек. В целом казахстанцы гораздо активнее оформляют жилищные займы, чем гасят уже имеющиеся.



Пенсионные накопления, попавшие на рынок, повлияли на ипотечное кредитование. **Роль кредитных организаций как поставщика средств снизилась:** если в 2020 году при помощи ипотеки осуществлялось 35,9% сделок с жилой недвижимостью, то в январе-августе 2021 года – 26,3%. То есть сейчас казахстанцы чаще берут недостающие деньги не в банках, а снимают со своих пенсионных счетов.

Из-за роста цен увеличились суммы выдачи: средний размер в августе 2021 года составил 12,8 млн тенге, что на 23,7% (2,44 млн тенге) больше, чем годом ранее. Медианная сумма за это время увеличилась на 21,7% (1,96 млн тенге), составив 11 млн. **Рост сумм в свою очередь привел к тому, что казахстанцы вынуждены распределять их на более длительный срок:** 23,1% контрактов заключается на срок более 15 лет, а их количество за год выросло в 2,7 раз. Еще один эффект пенсионных изъятий: **ипотечные кредиты стали чаще оформляться на возрастных заемщиков** (в возрасте от 50 лет) – они при прочих равных располагают большими объемами «свободных» пенсионных накоплений, чем более молодые казахстанцы.

Такие тенденции носят скорее негативный характер с точки зрения риска кредитования. В текущем ипотечном портфеле прослеживается четкая тенденция: **чем старше заемщик, тем с большей вероятностью он допускает просрочку платежей.** Доля таких кредитов среди клиентов, которым на настоящий момент более 60 лет, составляет 13,9%, тогда как в целом по системе просроченными являются 7,2% ипотечных займов. Еще хуже ситуация с большими займами: **просрочка платежа хотя бы в 1 день имеется по 17,4% контрактов, оставшаяся задолженность по которым превышает 25 млн тенге.**

Впрочем, в целом качество ипотечного кредитования сейчас остается на достаточно высоком уровне. Это произошло благодаря общему снижению объема просроченных займов (с 310,5 млрд до 216,5 млрд тенге за 12 месяцев), а также росту ипотечного портфеля. **По состоянию на 1 сентября 2021 года его объем впервые превысил 3 трлн тенге, увеличившись за 8 месяцев на 461,3 млрд тенге или 18,1%**





Выданные кредиты

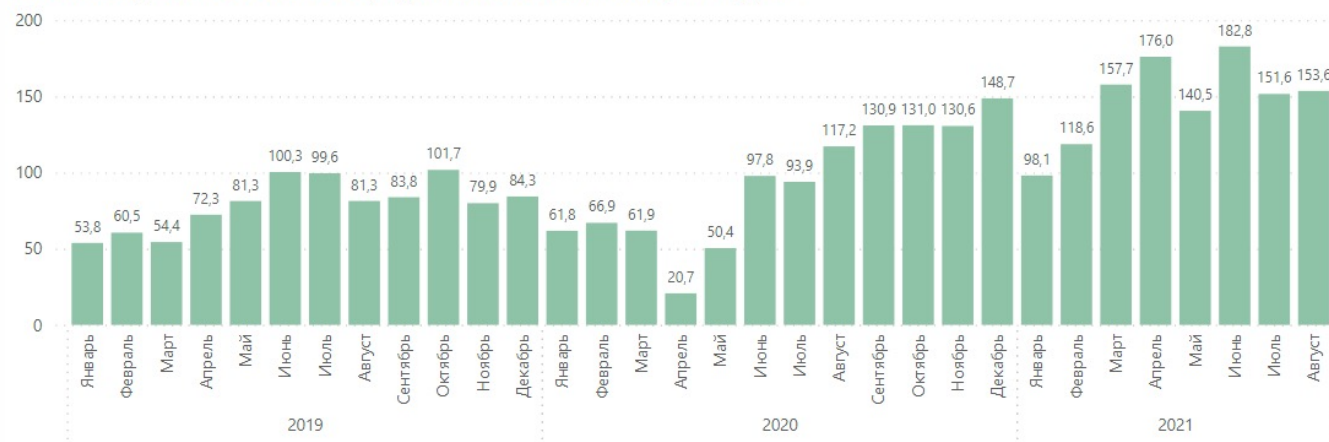
Объем выданных ипотечных кредитов за 8 месяцев 2021г. составил 1 трлн 178,8 млрд тенге. Это уже больше, чем за весь 2020-ый (1,11 трлн тг) или 2019-ый (953,2 млрд тг) год. По сравнению с январем-августом 2020г. объем выданных ипотечных замов увеличился на 608,3 млрд тенге или более, чем в 2 раза.

Рост спроса на ипотечное кредитование начался в августе предыдущего года, что отчасти было связано с отложенным из-за локдауна спросом, отчасти – из-за появившейся информации о возможности будущего снятия части пенсионных накоплений. Во втором полугодии 2020г. объем выдач составил 850 млрд тенге (немного меньше объемов за весь 2019г.) при среднемесячном показателе в 121,4 млрд тенге.

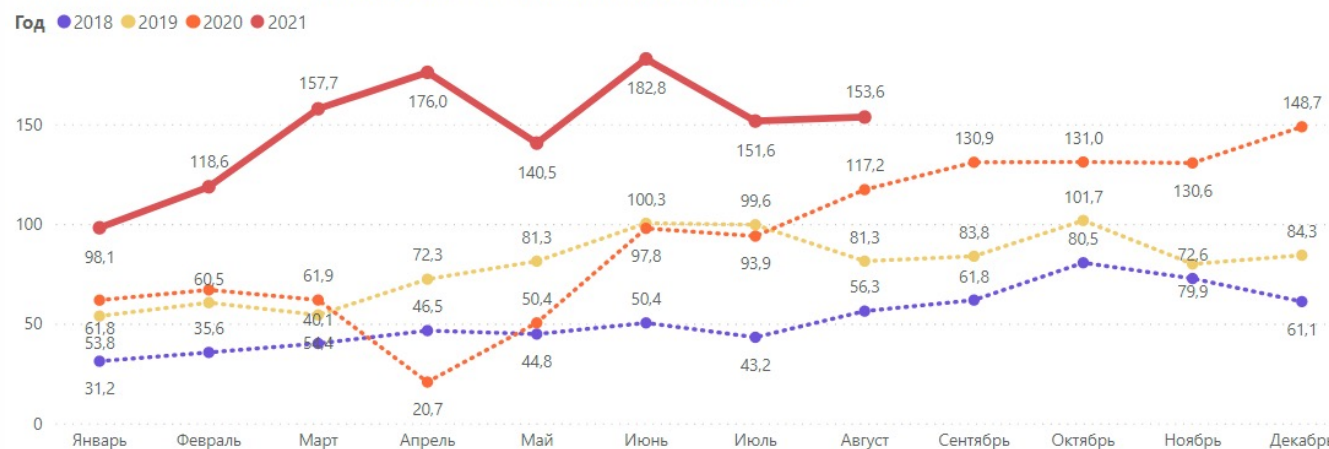
В 2021г. выдачи продолжили расти. Пик пришелся на июнь – 182,8 млрд тенге. В среднем каждый месяц казахстанцы берут ипотечных займов на общую сумму 147,4 млрд тенге. При этом **рост объемов выдач год к году продолжается с августа 2020 года**.

В полной версии: выдача и динамика ипотечных кредитов по сумме, количеству и средней сумме займов в целом по республике, а также в разрезе регионов; объемы выданных кредитов по возрасту заемщика, сроку и сумме ипотеки; показатели выдачи по типам оператора и полу заемщика; количество и динамика закрытых кредитов

Объем выданных ипотечных кредитов по итогам месяца (млрд тг)



Объем выданных ипотечных кредитов по итогам месяца (млрд тг)





Выданные кредиты

Около 62% от объема всех ипотечных займов на сумму более 25 млн тенге выдается в городах республиканского значения: их общая сумма составляет 139 млрд тенге. Это более четверти от общего объема ипотек, выданных в Нур-Султане, Алматы и Шымкенте за 8 месяцев 2021г.

В центральном и восточном Казахстане на долю займов суммой 5-10 млн тенге приходится 26,9% от общего объема выданных ипотечных займов. В городах республиканского значения их доля составляет лишь 11,5%.

На западе республики самая большая сумма по контрактам, размер которых не превышает 3 млн тенге: 3,18 млн тенге. Это почти на 82% больше, чем в южных регионах.

Общий объем ипотечных кредитов, выданных в январе-августе 2021г. в разрезе сумм и макрорегионов (млрд тг)

Макрорегионы	Менее 1 млн тг	1-3 млн тг	3-5 млн тг	5-7 млн тг	7-10 млн тг	10-15 млн тг	15-25 млн тг	Более 25 млн тг	Всего
Города республиканского значения	0,07	2,27	9,15	18,00	44,58	121,21	212,09	138,95	546,33
Запад	0,06	3,12	9,22	13,64	25,87	44,60	44,37	26,07	166,96
Север	0,05	3,06	9,83	15,20	28,28	46,35	39,04	22,28	164,09
Юг	0,04	1,71	5,25	9,95	21,46	41,90	47,45	21,51	149,27
Центр и восток	0,04	1,95	6,40	12,32	26,51	45,03	38,33	13,92	144,51
н.д.	0,00	0,03	0,15	0,52	0,43	2,69	2,12	1,70	7,65
Всего	0,26	12,15	40,01	69,64	147,14	301,78	383,41	224,44	1 178,81

В полной версии: разбивка по регионам

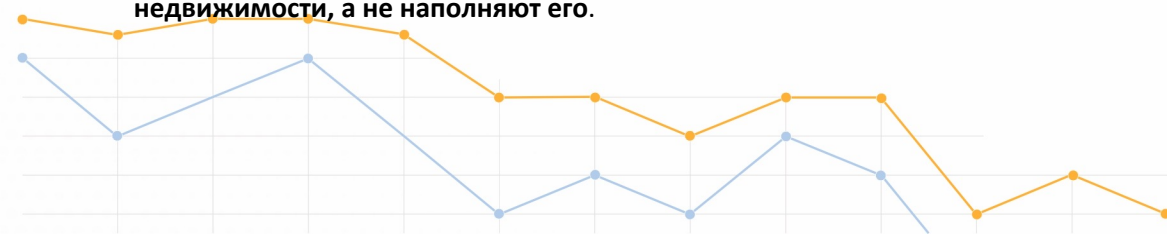


В конце января 2021г. ЕНПФ начал прием заявок на осуществление единовременных пенсионных выплат. Казахстанцы, имеющие «излишки», могли направить их на лечение, на перевод внешним управляющим пенсионным портфелем, а также на улучшение жилищных условий. Последний вариант остается самым востребованным: около 98% всех изъятий из пенсионного фонда идет на решение жилищных вопросов.

По состоянию на 1 сентября 2021г. объем единовременных выплат на улучшение жилищных условий составил 1 трлн 758,8 млрд тенге. При этом объемы изъятий с каждым месяцем становятся все меньше. Например, за июль и август на спецсчета было переведено 218,4 млрд тенге – это лишь немногим больше, чем за первую неделю с момента начала перечислений (в период с 1 по 5 февраля включительно объем изъятий составил 217 млрд тенге). **В августе по сравнению с февралем общий объем изъятий снизился в 6,2 раз; количество исполненных заявок – в 3,5 раз.**

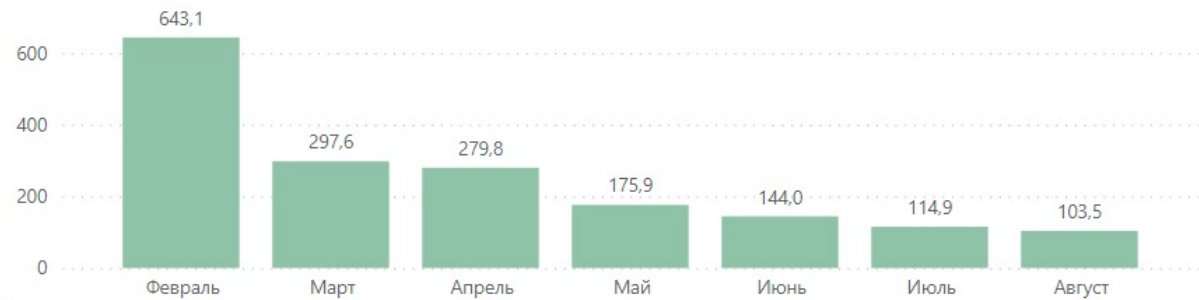
Это говорит о том, что снижается и средний размер исполненной заявки: если в феврале он составлял 5,3 млн тенге, то по итогам августа показатель оказался на 44% меньше – 2,98 млн тенге.

Основная волна поступлений средств с ЕНПФ прошла: **теперь пенсионные накопления казахстанцев подпитывают рынок недвижимости, а не наполняют его.**



Перечисления из ЕНПФ

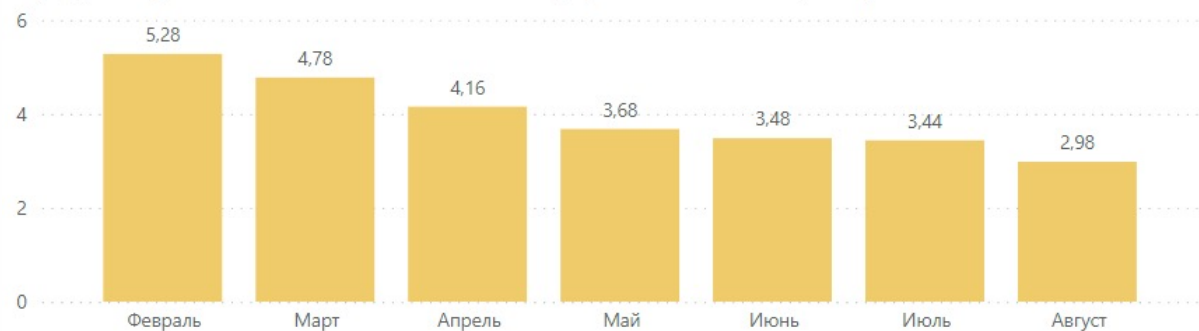
Сумма исполненных заявок на улучшение жилищных условий (млрд тг)



Количество исполненных заявок на улучшение жилищных условий (ед)



Средняя сумма исполненной заявки на улучшение жилищных условий (млн тг)



Источник: ЕНПФ (enpf.kz)

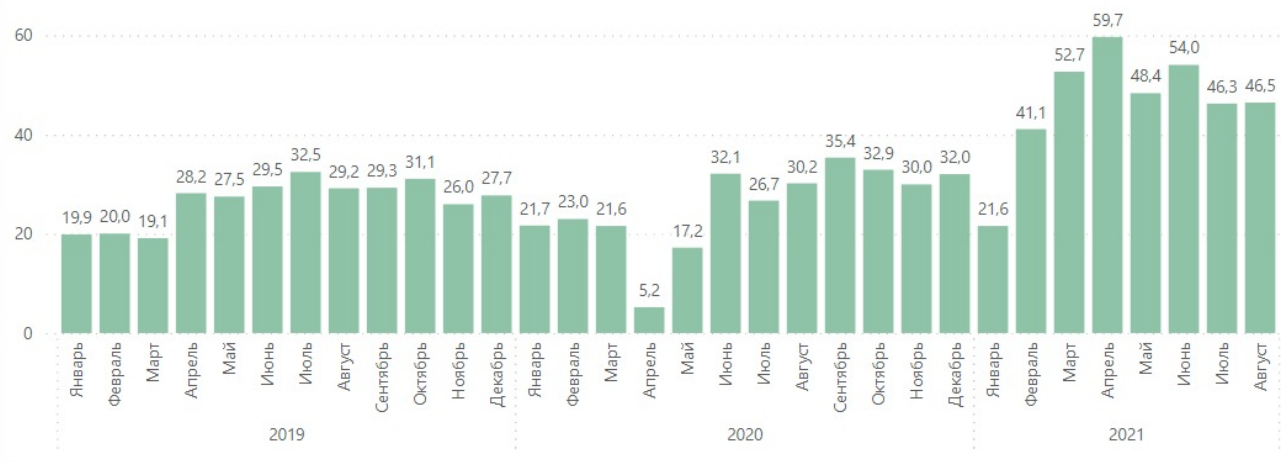


Активность на рынке

Активность на рынке жилой недвижимости сейчас находится на максимуме за последние годы. По данным официальной статистики, за 8 месяцев в Казахстане было зарегистрировано около 370,2 тыс сделок купли-продажи жилой недвижимости. За аналогичный период 2020г. число сделок составляло 177,6 тыс ед. Таким образом, **за год активность на рынке выросла в 2,1 раз, а за 2 года – на 80%.**

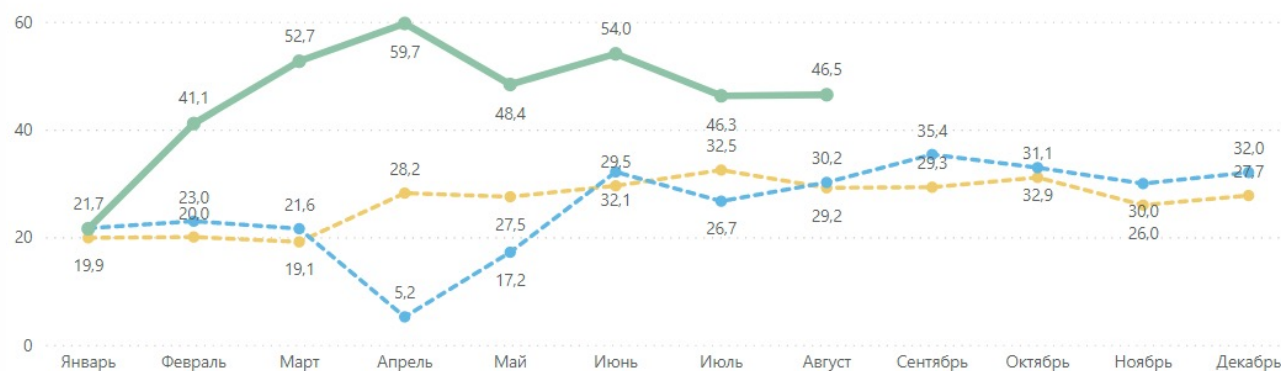
Рост числа сделок произошел в феврале (41,1 тыс продаж; на 79% больше, чем годом ранее) и достиг своего пика в апреле (59,7 тыс ед). В последующем ситуация на рынке стабилизировалась, но она все-равно остается очень высокой относительно уровней предыдущих лет. Так что **казахстанцы стали гораздо чаще покупать жилье, и эта тенденция продолжается.**

Количество сделок купли-продажи жилой недвижимости по итогам месяца (тыс ед)



Количество сделок по итогам месяца (тыс. ед.)

Год ● 2019 ● 2020 ● 2021



В полной версии: показатели изъятий из ЕНПФ по целям и регионам; динамика цен на жилье и количество сделок по регионам



Активность на рынке

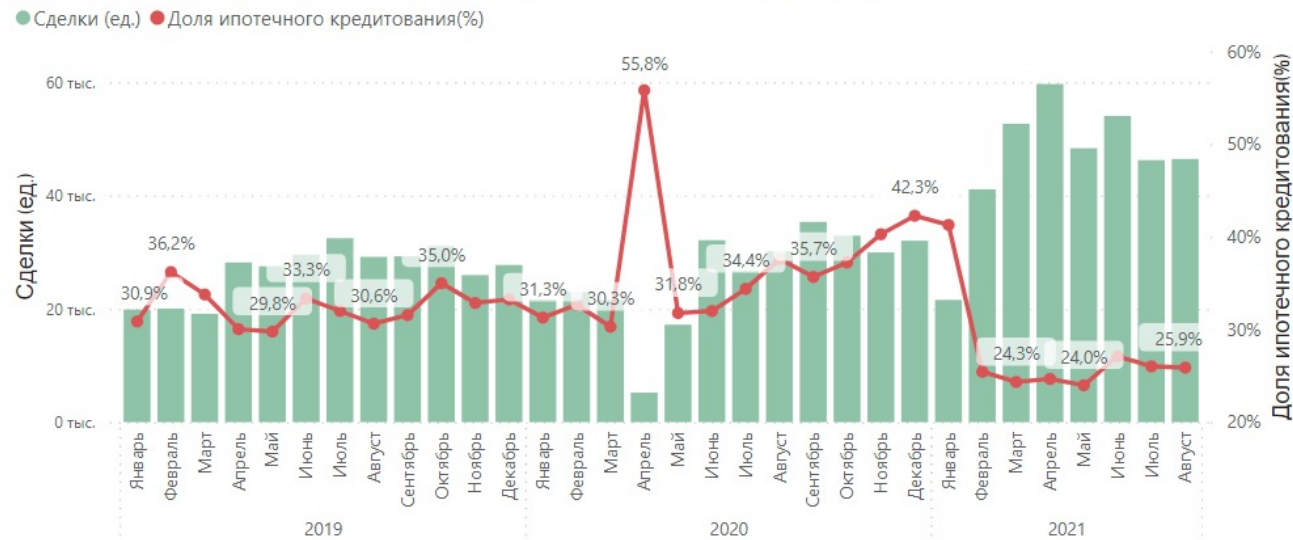
Темпы роста числа сделок на рынке выше темпов роста ипотечного кредитования. А это значит, что расчетная доля займов* становится ниже. В 2019г. при помощи целевых жилищных кредитов оформлялось 32,4% сделок, в 2020г. – 35,9%. Уровень 2021 года – 26,3%.

Снижение доли ипотечного кредитования в общем объеме сделок произошло в феврале 2021г. на фоне притока на рынок средств из пенсионных накоплений. С тех пор доля ипотеки держится в районе 25%, оставаясь достаточно стабильной в течение вот уже 7 месяцев. Таким образом, **пенсионные накопления заметно снизили важность и роль ипотечного кредитования в качестве источника финансирования на рынке** (по крайней мере на этом временном участке).

Стоит также обратить внимание на рост доли ипотечного кредитования во второй половине 2020г. (в декабре она достигла 42,3% против 31,8% в мае). Это говорит о том, что **население торопилось купить жилье до того, как на рынок придут деньги из пенсионного фонда**.

*Рассчитывается как отношение количества выданных ипотечных займов за период к общему количеству сделок

Количество сделок и доля ипотечного кредитования по итогам месяца



Расчетная доля ипотечного кредитования по итогам квартала





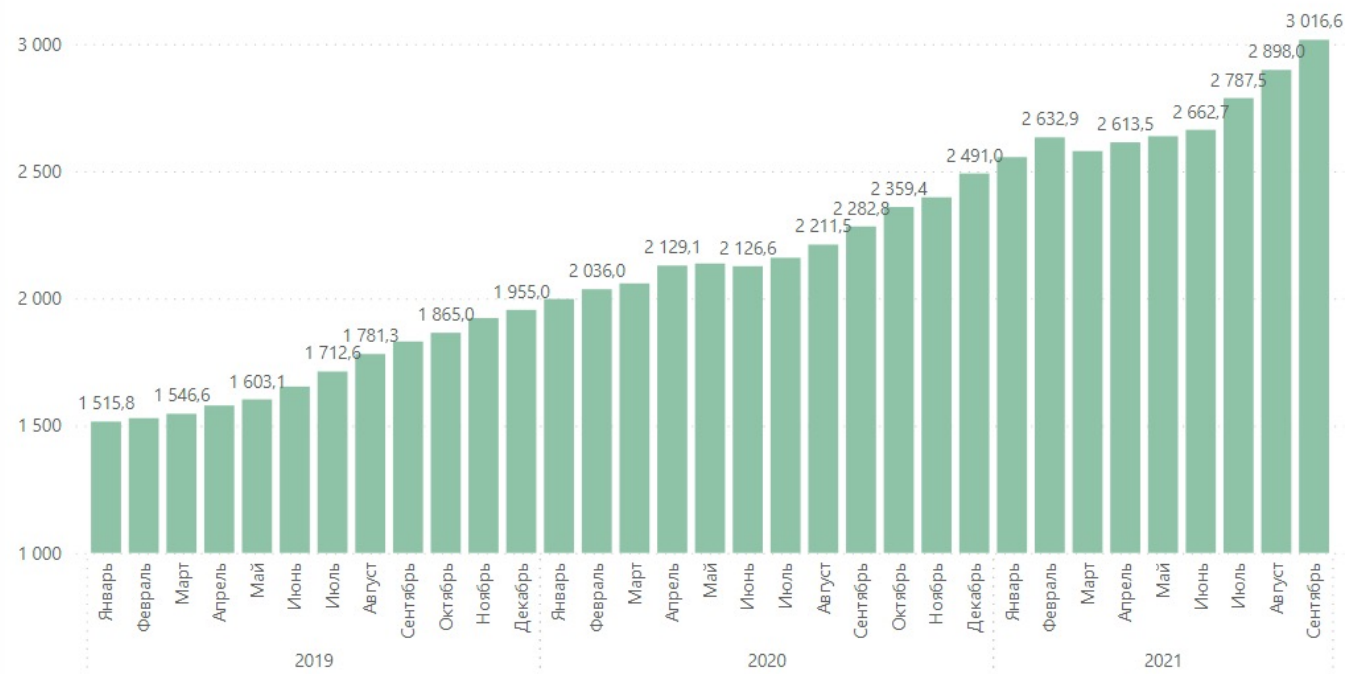
Ипотечный портфель

По состоянию на 1 сентября 2021г. общий объем задолженности по ипотечным займам составил 3 трлн 016,6 млрд тенге. С начала года объем увеличился на 461,3 млрд тенге или 18,1%. За последние 12 месяцев рост составил 733,8 млрд тенге или 32,1%.

Рост происходит даже несмотря на то, что на погашение ипотек было направлено 283,5 млрд тенге, изъятых из ЕНПФ (по данным на 1 сентября 2021г). В феврале, на пике пенсионных изъятий, показатели снизились на 2%, однако в дальнейшем общий объем задолженности продолжал расти, ускорившись в летние месяцы: в июне-августе 2021г. среднемесячный прирост составлял 4,25% - это самые высокие темпы роста с июля 2018 года.

В полной версии: динамика (объем, количество контрактов, средняя сумма оставшейся задолженности) и качество (объем и доля кредитов с просрочкой в 1+ и 90+ дней) ипотечного портфеля по регионам; зависимость качества от текущего возраста заемщика, оставшимся по контракту суммам и срокам просрочки

Объем ипотечного портфеля на начало месяца (млрд тг)

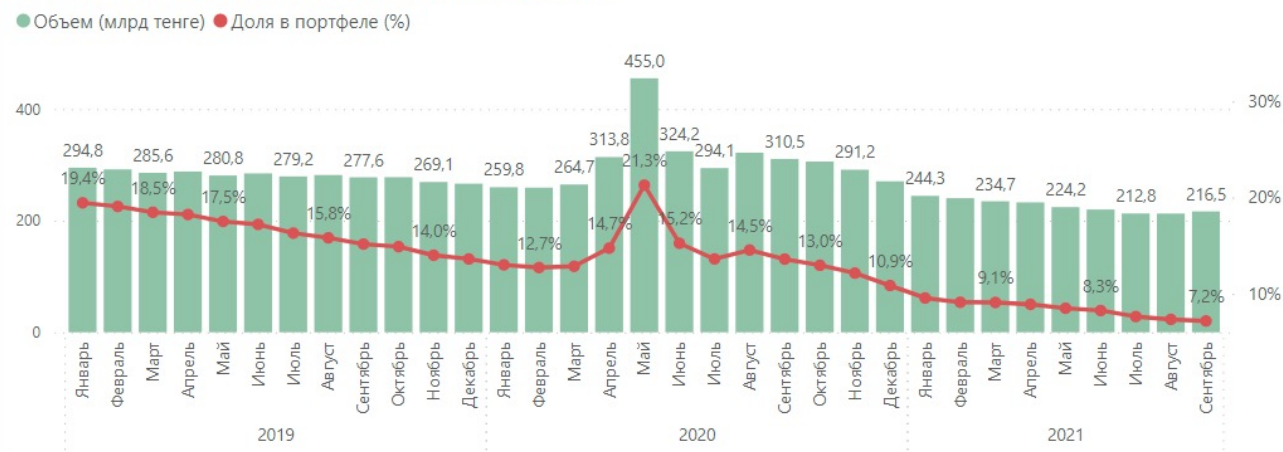


Ипотечный портфель

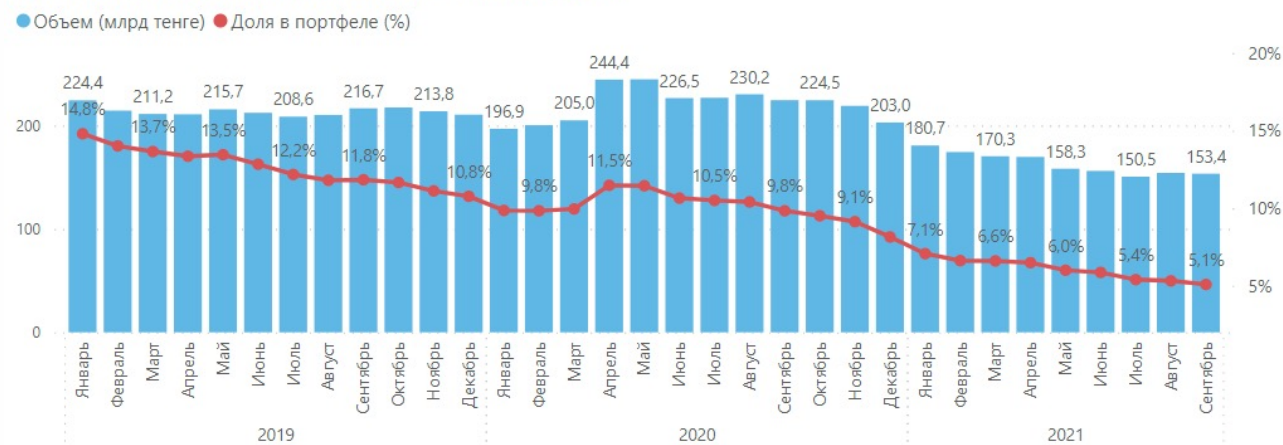
Ссудный портфель не только растет, но и улучшается в качестве. Доля кредитов с просрочкой платежей на 1 сентября 2021г. составляет 7,2% против 13,6% годом ранее и 15,2% в сентябре 2019 года. Это происходит в том и за счет снижения объема подобных займов с 310,5 млрд тенге до 216,5 млрд тенге за 12 месяцев.

Доля токсичных кредитов составляет 5,1%, что также является небывало низким значением: в сентябре 2020 года доля займов с просрочкой в 90 и более дней составляла 9,8%, а в 2019 году – 11,8%. Снижается и объем подобных кредитов: на 1 сентября 2021г. он составил 153,4 млрд тенге, снизившись за 12 месяцев на 71,1 млрд тенге.

Кредиты с просрочкой платежей в 1 и более дней



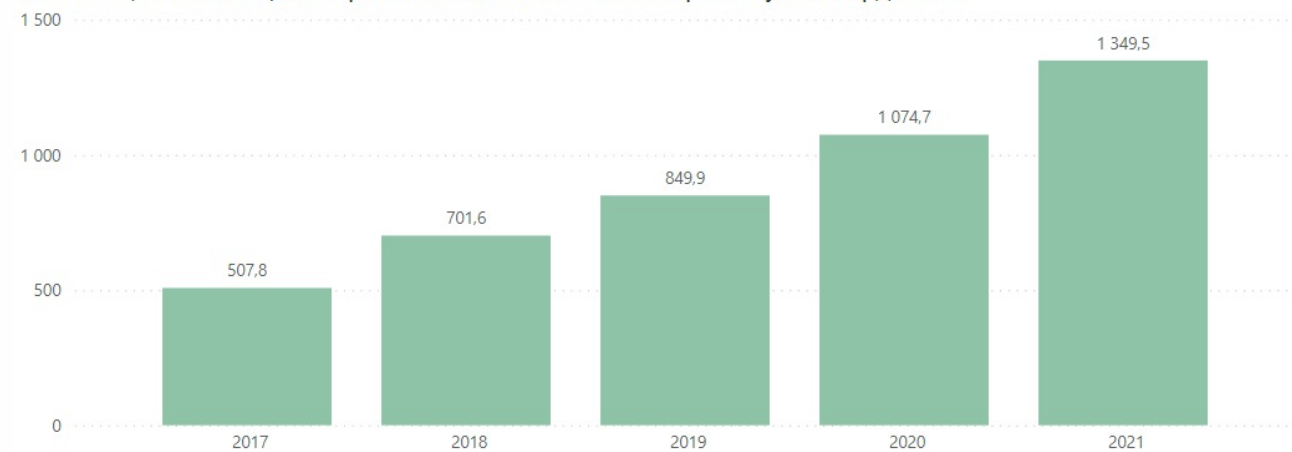
Кредиты с просрочкой платежей в 90 и более дней



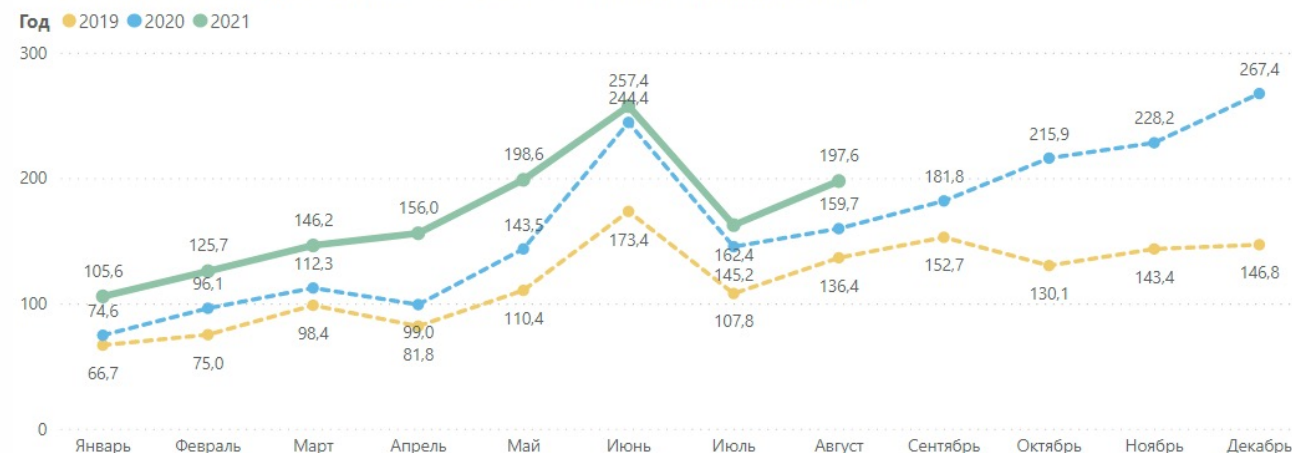


Инвестиции

Инвестиции в жилищное строительство по итогам января-августа (млрд тенге)



Инвестиции в жилищное строительство по итогам месяца (млрд тенге)



В полной версии: объем и динамика инвестиций в жилищное строительство и объемов сданных объектов в разрезе регионов; распределение показателей по типам жилья; влияние жилищного строительства на количественные показатели бизнеса



Что меняется в регионах?

В полной версии: данные по основным показателям ипотечного кредитования по всем регионам Казахстана



Туркестанская область

Объем ипотечного портфеля в Туркестанской области на 1 сентября 2021 года составил 73,7 млрд тенге, что на 67,4% больше, чем годом ранее.

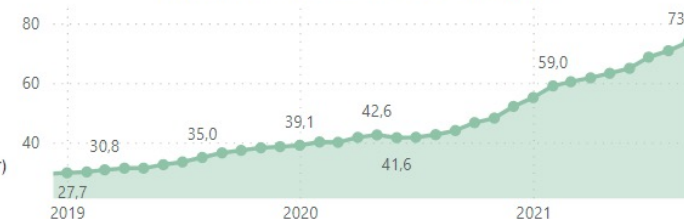
Доля просрочки остается выше среднереспубликанского уровня – 8,4%.

К просроченным относится почти 20% кредитов с остатком более 25 млн тенге, а также более 10 % кредитов с оставшейся суммой менее 3 млн тенге

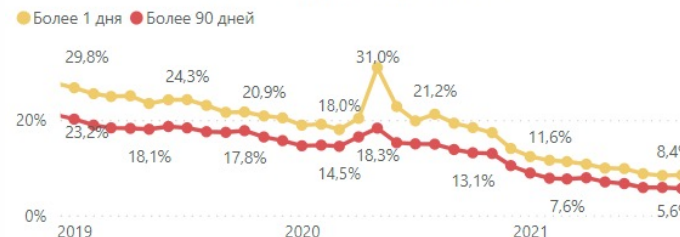
Ипотечный портфель на 01.09.2021г

Объем (млрд тг)	Активные контракты (ед)
73,7	8 403
Изменение за год (млрд тг)	Изменение за год (%)
29,7	24,6%
Изменение за год (%)	Средняя задолженность (млн тг)
67,4%	8,77

Динамика ипотечного портфеля (млрд тг)



Доля кредитов с просрочкой



Качество портфеля на 01.09.2021г

Объем NPL1+ (млрд тг)	Объем NPL90+ (млрд тг)
6,2	4,2
Доля NPL1+	Доля NPL90+
8,4%	5,6%
Изменение NPL1+ за год (млрд тг)	Изменение NPL90+ за год (млрд тг)
-2,3	-1,9

Доля кредитов с просрочкой платежей

По текущему возрасту заемщика			По оставшемуся сроку контракта			По оставшейся сумме		
Возраст	С просрочкой в 1 и более дней	С просрочкой в 90 и более дней	Оставшийся срок	С просрочкой в 1 и более дней	С просрочкой в 90 и более дней	Оставшаяся сумма	С просрочкой в 1 и более дней	С просрочкой в 90 и более дней
Не более 25 лет	0,9%	0,4%	Менее 1 года	36,1%	33,7%	Менее 1 млн тг	12,1%	5,3%
26-30 лет	3,2%	0,2%	1-3 года	10,1%	8,9%	1-3 млн тг	10,7%	5,1%
31-40 лет	4,6%	2,0%	4-6 лет	3,2%	1,0%	3-5 млн тг	9,1%	5,6%
41-50 лет	8,8%	5,7%	7-10 лет	5,7%	3,4%	5-7 млн тг	6,3%	3,4%
51-60 лет	10,6%	7,5%	10-15 лет	10,2%	5,2%	7-10 млн тг	5,6%	1,9%
Более 60 лет	10,1%	6,3%	Более 15 лет	4,8%	2,0%	10-15 млн тг	3,2%	1,0%
						15-25 млн тг	4,6%	1,7%
						Более 25 млн тг	19,8%	17,6%



Рост выдач ипотечных кредитов в Туркестанской области начался во второй половине 2020 года. В декабре объем составил 5,6 млрд тенге. Пик для 2021 года – 4,8 млрд тенге в июне.

Медианная сумма выдачи в августе составила 12 млн тенге, средний размер – 13,6 млн тг.

Более 20% кредитов оформляется на заемщиков в возрасте не более 30 лет.

Туркестанская область



Распределение количества ипотечных займов, выданных в январе-августе 2021г.

Сумма займа: <1 млн тг, 01-03 млн тг, 03-05 млн тг, 05-07 млн тг, 07-10 млн тг, 10-15 млн тг, 15-25 млн тг, Более 25 млн тг



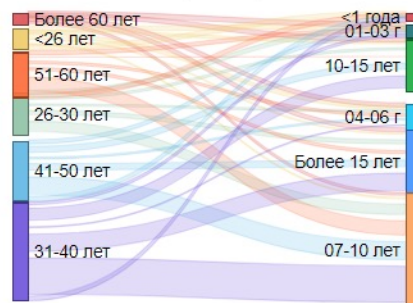
Срок займа: <1 года, 01-03 г, 04-06 г, 07-10 лет, 10-15 лет, Более 15 лет



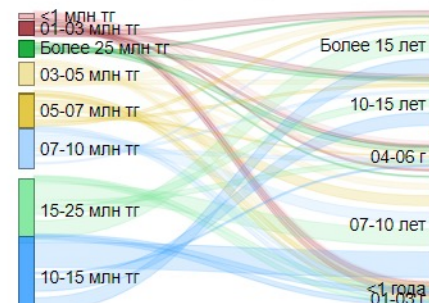
Возраст заемщика: <26 лет, 26-30 лет, 31-40 лет, 41-50 лет, 51-60 лет, Более 60 лет



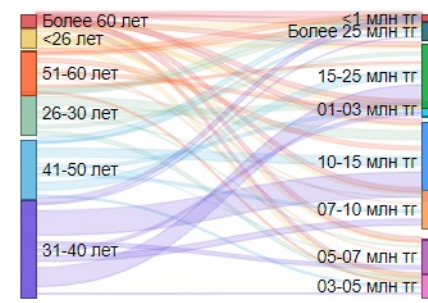
Возраст-срок



Сумма-срок



Возраст-сумма





Цены на новое жилье в Туркестане не растут с января. Зато рост на вторичном рынке произошел в течение 5 из 8 месяцев 2021 года.

Доля республиканского и местного бюджета в общем объеме инвестиций в жилищное строительство – 53,1%.

Общее количество исполненных заявлений на использование средств из ЕНПФ составило 787 единиц. Население региона – более 2 млн человек.



Туркестанская область

Перечисления из ЕНПФ на 1 сентября 2021г

Исполнено заявлений (млрд тг)	Исполнено заявлений (ед)
2,3	787
Возвращенная сумма в ЕНПФ (млрд тг)	Средняя сумма изъятий (млн тг)
0,3	2,92

Инвестиции и строительство

Инвестиции за 8 мес 2021 г. (млрд тг)	Сдано за 8 мес 2021г. (кв.м.)
54,3	363,6 тыс.
Изменение за год (млрд тг)	Изменение за год (кв.м.)
15,5	37,4 тыс.
Изменение за год (%)	Сдано в эксплуатацию квартир
39,7%	2 690
Доля республики	Доля многоквартирных домов



Источник: БНС АСПИР РК, enpf.kz