

6. Charliesworth A. Fiscal sustainability and health care in the United Kingdom. *Eurohealth*. 2013. Vol. 19. №2. P. 36-39.

7. Medical tourism market to reach \$32.5 bn globally in 2019: Report Biospectrum Updated on 3 October 2013 URL: <http://www.biospectrumasia.com/biospectrum/news/197399/medical-tourism-market-reach-usd325-bn-globally-2019-report#.UIVjqNLxpt6>.

8. Most effective health care 2014 URL: <http://www.bloomberg.com/visual-data/best-and-worst/most-efficient-health-care-2014-countries>.

9. Ognyanova D., Zenter A., Busse R. Pharmaceutical reform 2010 in Germany. *Eurohealth*. 2010. Vol. 17. №1. C. 1-2.

*Силаева О.В., к.э.н.,
Карагандинский государственный индустриальный
университет, г. Темиртау, Казахстан*

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF MORTGAGE LENDING IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Аннотация. Выполнен анализ современного состояния ипотечного кредитования, изложены преимущества и недостатки ипотечного кредитования, его роль в улучшении благосостояния населения. Рассмотрены риски, факторы, сдерживающие развитие ипотеки для коммерческих банков. Предложены меры, направленные на решение проблем ипотечного кредитования, применительно к Казахстану.

Ключевые слова: ипотека, жилье, рынок ипотечного кредитования, ипотечный портфель, банки второго уровня, процентная ставка.

Abstract. The analysis of the current state of mortgage lending. The advantages and disadvantages of mortgage lending, its role in improving the welfare of the population. The risks and factors hindering the development of mortgages for commercial banks are considered. The measures aimed at solving the problems of mortgage lending in relation to Kazakhstan are proposed.

Keywords: mortgage, housing, mortgage market, mortgage portfolio, second-tier banks, interest rate.

Постановка проблемы. Потребность в жилье – одна из базовых потребностей человека, с ростом уровня жизни меняются представления о формах ее удовлетворения, возрастают требования к жилью. Обеспечение высокого качества жизни населения за счет повышения доступности и комфорта жилья является

приоритетной задачей Стратегического плана развития Республики Казахстан до 2025 года. Практика показывает, что на сегодняшний день приобрести квартиру за счет собственных средств для большей части населения страны не представляется возможным, поскольку уровень цен на жилье в Казахстане, и особенно в столицах, не сопоставим даже с развитыми странами. Доступная ипотека – один из способов решения проблемы обеспечения населения жильем. В этой связи необходимы меры по совершенствованию системы ипотечного кредитования.

Анализ последних исследований и публикаций. Процессу ипотечного кредитования посвящены труды таких авторов, как В.М. Агапкин, П.Н. Шуляк, В.А. Савинов, И.Т. Балабанов, И.А. Просвирин, В.М. Минц, А.Д. Юшканцев, Л.Ю. Грудцына, А.А. Суэтин, В.А. Горемыкин, А.В. Разумов, А.В. Власов, С.А. Литвинова, М.М. Орлова и др. Различные аспекты этой проблемы рассматривают в своих работах зарубежные ученые: Э. Сандерс, Д.В. Бейли, У.Ф. Шарп, Д. Блевинс, Дж.Ф. Сински, Л. Вольф, Э.Дж. Долан, Д.А. Гордон, О. Фридмен, Р. Страйк, Д.М. Хальтер, Э. Дэвидсон. Несмотря на высокую значимость полученных перечисленными выше авторами результатов, следует отметить, что не проводилась комплексная оценка проблем развития ипотечного кредитования. Вместе с тем, многие из этих взглядов и обобщений, основанные на опыте развитых в рыночном отношении стран, требуют дальнейшего исследования применительно к казахстанским условиям. Названные обстоятельства определили выбор темы, цели и задачи, объект и предмет настоящего исследования.

Формирование целей статьи. Целью исследования является разработка предложений по совершенствованию и развитию ипотечного кредитования в Казахстане в условиях экономического спада.

Изложение основного материала исследования. Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений [2].

Следует отметить, что строительство жилья в нашей стране несколько десятилетий осуществлялось за счет использования бюджетных ресурсов, и на безвозмездной основе централизованно распределялось среди стоящих в очереди граждан. В начале 90-х гг. XX века, после обретения Казахстаном независимости стала очевидна необходимость трансформации данной схемы ввиду невозможности её применения в рыночных условиях. Система обеспечения граждан государственным жильем была вытеснена созданной системой ипотечного кредитования. Казахстаном принята за основу Малазийская модель системы жилищного кредитования, в основе которой лежит западное ноу-хау – двухуровневая структура рынка, благодаря чему 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), с помощью которых происходит подпитка банков-кредиторов [3, с. 22].

Анализ зарубежного опыта свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья [1, с. 31]. Более того, можно утверждать, что ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития страны, поскольку не только позволяет реализовывать построенные дома, что ведет к росту объемов строительства и вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и других смежных отраслях, но и дает возможность модернизировать производства, что положительным образом сказывается на качестве и конкурентоспособности продукции и повышает экономический потенциал страны. Следует также отметить влияние развития ипотечного кредитования на уровень социальной стабильности в государстве.

Ипотечный кредит предусматривает длительный период взаимоотношений заемщика и банка-кредитора. Одним из главных условий надлежащего исполнения оформленных обязательств служит внешняя и внутренняя экономическая стабильность, чего на практике добиться крайне сложно. В виду отсутствия такой стабильности и, напротив, в условиях периодических взлетов и падений на фоне кризисов, рассматриваемый рынок кредитования, к сожалению, имеет целый ряд проблем.

По данным Комитета по статистике за последние десять лет прирост жилищного фонда в стране составил 31,47% (342,6 млн. кв. м.), в среднем обеспеченность городского населения достигла 21,4 квадратных метра на одного казахстанца. Однако, по сей день ситуация в этом вопросе хуже, чем в России, Украине и Беларуси. Для сравнения, этот показатель в Норвегии составляет 74 квадратных метра на человека, в США – 69,7 кв. м в Германии – 46,5 квадратных метра. В то же время рост численности населения Казахстана (за 2017 год естественный прирост населения составил 245 589 человек, миграционный прирост населения – 33 924 человека), повышение уровня жизни и отсутствие возможности приобретения жилья из собственных источников способствует развитию ипотечного кредитования в Казахстане [6, с. 4].

По результатам анализа можно отметить, что в секторе жилищного строительства сохраняется положительная динамика. Так, за 2015-2017 годы по всем источникам финансирования на жилищное строительство направлены 2549,8 млрд. тенге инвестиций. Введены в эксплуатацию 30,6 млн. кв. метров общей площади жилых домов, в том числе: в 2015 году – 8,9 млн. кв. метров (118,9% к 2014 году); в 2016 году – 10,5 млн. кв. метров (117,6% к 2015 году); в 2017 году – 11,2 млн. кв. метров (106,2% к 2016 году) [9]. Большая часть жилья – 26,6 млн. кв. метров или 86,9% сдано в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 13,9 млн. кв. метров, что в общем объеме ввода составляет 53%. За счет государственных инвестиций за последние три года обеспечено строительство

4,0 млн. кв. метров жилья, из них: в 2015 году – 1,4 млн. кв. метров; в 2016 году – 1,0 млн. кв. метров; в 2017 году – 1,6 млн. кв. метров. Всего по республике за последние три года сдано в эксплуатацию 268900 единиц жилищ, из них – 95897 индивидуальных домов и свыше 60 тыс. квартир в рамках жилищных программ. По итогам первого квартала 2018 года сдано в эксплуатацию 1,9 млн. кв. метров общей площади жилых домов, из них 89% (1,7 млн. кв. метров) сдано частными застройщиками и населением. В количественном выражении сдано в эксплуатацию 16525 единиц жилищ, из них – 5 663 индивидуальных дома.

О развитии рынка ипотечного кредитования можно судить по динамике портфеля займов. В конце 2016 года, наблюдался рост размера рынка на 10%, и по итогам 2016 года общий размер рынка составил 983,3 млрд. тенге, что на 9,2% больше, чем в 2015 г. [8]. В 2017 году динамика портфеля подвергалась резким колебаниям. За первый квартал 2017 года ипотечный портфель банков второго уровня РК увеличился на 15,1 млрд. тенге или 1,5% и составил 998,4 млрд. тенге, в апреле имело место резкое сокращение рынка на 119,4 млрд. тенге или 12%. Данная тенденция проявилась во всех регионах Казахстана. Значительные негативные изменения в динамике ипотечных кредитов отмечены в Карагандинской области, где ипотечный портфель в апреле 2017 года составил 43,6 млрд. тенге, снижение в сравнении с уровнем 2016 года составило 20,8% (11,5 млрд. тенге). К концу второго квартала 2016 г. прирост рынка составил уже 238 млрд. тенге. Наибольшие изменения опять же пришлись на Карагандинскую область (+28%), а также города республиканского значения – Алматы (17,4%) и Астана (7,8%) [8]. В целом за период с 2013 по 2017 гг., ссудный ипотечный портфель в Казахстане вырос с 0,9 до 1,1 трлн. тенге [11].

Основной и самый крупный субъект рынка ипотечного кредитования – АО «Жилстройсбербанк Казахстана», являющийся единственным банком в стране, реализующим систему жилищных строительных сбережений. Система ЖССБ направлена на улучшение жилищных условий населения через привлечение денег вкладчиков в жилищные строительные депозиты и предоставления им жилищных займов. Банку выделены кредитные средства из республиканского бюджета. За последние пять лет доля ЖССБ в совокупном кредитном портфеле увеличилась с 17% до 47%. Объем новых займов за 2017 год достиг 357 млрд. тенге, это рекордный рост с 2012 года. Основную долю в объемах выдачи новых кредитов также имеет ЖССБ – 81% (290 млрд. тенге). За первые 8 месяцев 2018 г. на ЖССБ пришлось 62,5% всех займов, выданных на строительство и приобретение жилья. Из 312,7 млрд. тенге, которые выдали банки казахстанцам в виде кредитов, 195,5 млрд. тенге приходятся на Жилстройсбербанк», небольшой рост ипотечного кредитования также обеспечила программа «Нурлы жер». Так, неагрессивно система жилищных строительных сбережений стала основным драйвером на рынке ипотеки, а коммерческие банки лишились своих позиций.

Целью принятой в 2018 году в Республике Казахстан Государственной программы жилищного строительства «Нурлы жер» [7], является повышение

доступности жилья для населения, основные задачи: строительство арендного жилья без выкупа; строительство кредитного жилья; развитие индивидуального жилищного строительства; стимулирование строительства жилья частными застройщиками. Согласно Программе, объем ввода жилья в период с 2018 по 2021 годы за счет всех источников финансирования должен составить 54511 тыс. кв. метров, в том числе: многоквартирное жилье 22695 тыс. кв. метров, индивидуальное жилье 16577 тыс. кв. метров. Данные индикаторы будут уточняться в зависимости от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы.

Во второй половине 2018 года запущена масштабная Программа «7-20-25», бюджет которой составит порядка 1 трлн. тенге. Эта сумма сможет удвоить нынешний ипотечный портфель банков второго уровня. Программа «7-20-25», предположительно позволит каждому работающему казахстанцу приобрести жилье в кредит. Условия ссуды: ставка вознаграждения 7% годовых, первоначальный взнос – 20%, срок заимствования – 25 лет. Для потенциальных заёмщиков Нацбанк установил несколько чётких требований: наличие дохода от трудовой и/или предпринимательской деятельности, который нужно будет подтвердить; отсутствие непогашенных ипотечных займов; отсутствие жилья на территории Казахстана.

В 2018 году АО «Исламский банк «Al Hilal» запускает в Казахстане первую в Казахстане исламскую ипотеку. Воспользоваться новым продуктом, построенным по принципам исламского финансирования, на первом этапе смогут жители Алматы, Астаны и Шымкента как для приобретения жилья, так и для рефинансирования уже существующей ипотеки в другом банке. При этом ипотека рассчитана на всех, вне зависимости от вероисповедания. Исламская ипотека предоставляется через инструмент Мурабаха и отличается от традиционной отсутствием процентной ставки, так как это запрещено правилами и принципами Шариата. Структура продукта выглядит следующим образом: банк покупает жилье и далее продает его клиенту с наценкой в рассрочку, при этом наценка заранее известна клиенту и остается фиксированной на весь срок финансирования [4].

Рост активности на рынке ипотечного кредитования обусловлен увеличением продаж объектов жилой недвижимости. Так, только за первое полугодие 2017 года в РК было зарегистрировано 111,8 тыс. сделок по купле-продаже жилья, что на 27,3% больше уровня за аналогичный период 2016 года. В том числе, в 2017 году было куплено на 29,5% больше квартир, чем в январе-июне прошлого года, или 77,3 тыс. Количество сделок по продаже индивидуальных домов за год увеличилось на 22,6% и составило 34,5 тыс. единиц.

Проводимые в Казахстане реформы позволили республике прочно занять позиции страны со стабильной экономической и социальной ситуацией, создать благоприятные условия для привлечения капитала и инвестиций. Но, несмотря на позитивные изменения, на рынке ипотечного кредитования существуют серьезные барьеры, препятствующие его большему распространению и популяризации в Казахстане. Среди таких проблем, в первую очередь, следует выделить высокие процентные ставки по ипотеке. Мировой опыт и хозяйственная практика показывают,

что приемлемые для населения ставки, позволяющие сделать процесс ипотечного кредитования достаточно массовым, составляют примерно 8-10% годовых в валюте. Однако ресурсы, привлекаемые на банковском рынке, обычно дороже. На начало декабря 2017 года рынок ипотечного кредитования в Казахстане представлен 18 банками из 33. Средняя эффективная ставка равна 17,4%. Заем с первоначальным взносом до 30% выдают 12 банков [5].

Льготную ипотеку в рамках госпрограммы «Нурлы жер» выдают 4 банка второго уровня: АТФБанк, Сбербанк, Банк ВТБ и ЦентрКредит (таблица 1). Конечная ставка для заемщика по субсидируемому займу составляет 10%, оставшуюся часть ставки погашает Казахская ипотечная компания.

Таблица 1

Условия банков по выдаче ипотеки в Казахстане

Банк	Ставка вознаграждения	Первоначальный взнос	Срок займа	Подтверждение дохода
Банк ВТБ (Казахстан)	От 23%	От 30%	До 15 лет	Возможно полное либо частичное подтверждение доходов
Альфа-Банк	От 23%	От 30% или 0% при дополнительном залоге	До 10 лет	Требуется
Цеснабанк	От 20,5%	От 40% или 0% при дополнительном залоге	До 10 лет	Возможно полное либо частичное подтверждение доходов
Qazaq банк	От 19%	От 30%	До 15 лет	Допускается косвенное подтверждение дохода, срок займа при этом составит не более 10 лет
Bank RBK	От 19%	От 30% или 0% при дополнительном залоге	До 10 лет	Возможно полное либо частичное подтверждение доходов
Нурбанк	От 17%	От 35%	До 10 лет	При частичном подтверждении доходов +1% к номинальной ставке, без подтверждения доходов + 2% от номинальной ставки
АТФ Банк	От 16%	От 20% или 0% при дополнительном залоге	До 15 лет	Возможно без подтверждения дохода
Банк ЦентрКредит	От 15,5%	От 30%	До 15 лет	Выдается как с анализом, так и без анализа платежеспособности
Сбербанк	От 15,1%	От 30% или 0% при предоставлении дополнительного залога	До 20 лет	Требуется, но при наличии 50% первоначального взноса допускается упрощенный финансовый анализ
ForteBank	От 14,49%	От 15%	До 15 лет	Возможно полное либо частичное подтверждение доходов

Примечание: составлено по данным сайтов банков и колл-центров.

Для регулирования уровня процентной ставки необходимо вмешательство Национального Банка Республики Казахстан, направленное создание условий по снижению процентных ставок. К числу таких условий относятся, в частности, изменение критериев оценки обеспеченности ипотечных кредитов, изменение их классификации по группам риска, снижение размеров резервирования под ипотечные ссуды, уменьшение норм отчислений в фонд обязательных резервов по накопительным ипотечным депозитам и т.п. Также сдерживающим фактором является непосредственно цена на недвижимость в Казахстане, которая стабильно возрастает во всех сегментах рынка на 20-25%.

Заемщику для оформления ипотечного кредита необходимо иметь определенную минимальную сумму от стоимости приобретаемой недвижимости или размер первоначального взноса, который установлен банками в среднем 30% от стоимости недвижимости. Причем в некоторых банках величина первоначального взноса колеблется в пределах от 10% до 50%. Как правило, чем больше сумма первоначального взноса, тем выше вероятность оформить кредит по максимально выгодной ставке вознаграждения. Учитывая сложившуюся на ипотечном рынке ситуацию, коммерческие банки попросту перестают выдавать ипотеку или вынуждены ужесточать условия выдачи, повышая сумму первоначального взноса и финансируя под относительно высокие процентные ставки. О масштабе падения коммерческой ипотеки можно судить по цифрам: несмотря на продолжающийся рост выдачи ипотечных займов (с начала 2018 года рост составил 38,1%) доля частных банков в совокупном кредитном портфеле банковского сектора ниже 10%.

Средняя номинальная заработная плата одного работника по данным Комитета по статистике Министерства национальной экономики РК во втором квартале 2018 г. составила в Астане – 223 тыс. тенге, в Алматы – 182 тыс. тенге [10]. По регионам эти цифры варьируются, но усредненное значение составляет около 162 тыс. тенге. Так как получение ипотечного кредита невозможно сегодня без оплаты первоначального взноса, то накопить 15-20% от стоимости приобретаемой квартиры для рядового жителя нашего государства крайне сложно. Некоторые клиенты для этой цели специально оформляют дополнительный потребительский кредит, продают иное имущество, берут деньги в долг. То есть наряду с высокими процентными ставками не последнюю роль играет невозможность накопить первоначальный взнос. Если учитывать текущие условия ипотечного кредитования в Казахстане: такие, как 16-18% годовой эффективной ставки, то приобретение квартиры становится практически невозможным для подавляющего большинства населения. В коммерческих банках Казахстана ипотечные кредиты могут быть оформлены и с подтверждением дохода работника, и без подтверждения дохода. При этом сумма ежемесячных выплат задолженности по кредиту составляет не более 40% от ежемесячного дохода. Как правило, процентная ставка по кредитам с не подтвержденным доходом значительно выше, так как в данном случае, повышаются риски банка по невыплате гражданами заемных средств. Кроме того, участникам зарплатного проекта банки предлагают более выгодные условия ипотечного кредитования – процентная ставка по кредиту

ниже в среднем на 0,5%, существует возможность оформить ипотечный кредит без комиссии за его организацию и рассмотрение.

Выводы. Подводя итог, можно сделать выводы, что ипотечное кредитование является важнейшим механизмом решения жилищной проблемы, регулирования денежной массы и продвижения к социальному и экономическому прогрессу. На основе ипотечного кредитования создаётся благоприятный инвестиционный климат, развивается рынок недвижимости, эффективно функционирует банковская система страны. Развитие ипотечного бизнеса сопровождается ростом в реальном секторе экономики, так как способствует созданию рабочих мест и повышению уровня занятости населения в разных видах экономической деятельности, а именно: в производстве строительных материалов и конструкций, строительном и дорожном машиностроении, в деревообработке и производстве мебели.

Несмотря на перечисленные преимущества, следует отметить и ряд недостатков ипотечного кредитования. Самым значимым является сумма переплаты. Процентная ставка по ипотечным кредитам, как правило, фиксированная на весь период кредитования, однако уровень ставок остается пока еще достаточно высоким. Необходимо обеспечивать поддержание уровня процентной ставки на приемлемом для надежных заемщиков уровне за счет привлечения различных источников финансирования. При этом за оптимальный размер процентной ставки следует принять уровень 5-6%, что соответствует ипотечным ставкам промышленно развитых стран Евросоюза и США.

Другим недостатком ипотечного кредитования являются дополнительные расходы, связанные с оформлением кредитной сделки. К таким расходам можно отнести проведение оценки приобретаемого имущества, услуги нотариуса, а также ежегодное страхование.

Существенный недостаток ипотечного кредитования связан с различными рисками, которые несет потребитель. Это, например, экономические риски, когда происходит падение цен на рынке недвижимости, однако выплачивать придется стоимость, по которой недвижимость была оценена на момент заключения договора. При инфляции сумма выплат по кредиту будет оставаться неизменной, а постоянные расходы на проживание всегда будут возрастать. При этом надо выделить и личные риски, к которым следует отнести потерю трудоспособности работника или сокращение его на работе, приводящие, как следствие, к невозможности осуществлять выплаты по кредиту. С другой стороны риски банков: имеют место сложности взыскания и реализации залога. В последние годы банкам стало не так просто изъять залоговое жилье, даже через суд.

Еще один фактор, мешающий обеспечить всех казахстанцев жильем является негибкость казахстанского рынка и административных механизмов. За последние 10 лет в Казахстане практически стагнировала коммерческая ипотека. На смену ей пришли госинституты, которые участвовали в развитии рынка недвижимости и ипотеки, став основными конкурентами финансовых институтов на рынке ипотечных займов, затормозив развитие коммерческой ипотеки в стране. Банки в это время

заметно сдали свои позиции. Более того, малые и средние банки могут рассчитывать только на себя, тогда как крупные банки, в том числе с государственным участием, вполне обоснованно могут ожидать помощи от государства в случае форс-мажорных обстоятельств. Запуская госпрограммы в стране важно учитывать и перспективы рыночной ипотеки, чтобы не исказить представление о том, что в стране всегда будет дешевая ипотека.

Необходимо стимулировать продажи именно первичного жилья, потому что это дает положительный эффект на отрасль. Для системы ипотечного кредитования немаловажным фактором является развитие и функционирование жилищного рынка. Особое внимания для его эффективного развития необходимо уделить решению таких задач, как создание механизмов социальной защиты участников системы (заемщиков, кредиторов) и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности выполнения обязательств; создание благоприятной социально-экономической инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие между участниками ипотечной системы. Поэтому методы государственного прогнозирования и оценки эффективности реализации жилищных программ выступают основными инструментами государственного регулирования рынка жилья. Решение проблемы снижения рисков для инвесторов в ипотечном кредитовании позволит повысить надежность ипотечных ценных бумаг, привлечь дополнительные ресурсы с финансового рынка и частично удешевить заимствования путем снятия рисков, связанных с движением денежных средств, поступающих в погашение обязательств, лежащих в основе ипотечного покрытия.

Для решения проблемы высоких транзакционных издержек (материальных, административных и временных) при выдаче кредита, рефинансировании, выпуске ипотечных ценных бумаг и их обеспечении необходимо законодательно закрепить электронный (бездокументарный) учет прав требования по обеспеченным ипотекой обязательствам; унифицировать документы и стандартизировать процедуру выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов.

Для стимулирования спроса на ипотечные жилищные кредиты необходимо внедрять специальные кредитные программы, направленные на улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, в том числе учителей, врачей, госслужащих и т.п. Им должны предоставляться ипотечные кредиты на льготных условиях, а финансирование таких программ должно возлагаться на государство; предоставлять заемщикам со сформированной положительной кредитной историей возможность снижения первоначального взноса. Также необходимо оказывать государственную поддержку определенным категориям граждан при оплате первоначального взноса.

Для роста предложения доступной ипотеки и поддержания ликвидности ипотечных банков и других финансово-кредитных учреждений на рынке ипотечного кредитования необходимо продолжать развивать двухуровневую модель ипотечного жилищного кредитования, основанную на рефинансировании ипотечных обязательств; оказывать методологическую и технологическую поддержку

первичным и вторичным кредиторам в выпуске ипотечных облигаций.

Таким образом, необходимо отметить, что развитие ипотечного кредитования удовлетворит потребность населения в жилье и окажет положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, поскольку для многих социальных групп оно является единственно возможной формой улучшения жилищных условий. В современных условиях развитие ипотечного кредитования должно ориентироваться именно на такие категории населения, которые нуждается в небольшом ипотечном кредите. Это позволит при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимальное число заемщиков. А условия ипотечного кредитования должны соответствовать доходам основной части населения нашей страны.

Список использованных источников

1. Баянов А.Б. К вопросу о развитии ипотечного кредитования в Казахстане. *Молодежь и наука: шаг к успеху*. 22-23 марта 2018 года. Том 1. С. 31-35.
2. Грязнова А.Г. Финансово-кредитный энциклопедический словарь. М., 2002. 377 с.
3. Давыдова Л.Е., Райманов Д.Ф. Банковское право Республики Казахстан. Алматы, 2004. 640 с.
4. Деловые новости Казахстана. Финансы 04.10.18. URL: <https://kursiv.kz/news/finansy/2018-10/v-kazahstane-poyavilas-islamskaya-ipoteka> (дата обращения 12.11.2018 г.).
5. Ипотека в Казахстане в 2018 году: нюансы и советы. Недвижимость в Казахстане. URL: <https://www.kn.kz/article/8367/> (дата обращения: 14.11.2018 г.).
6. О жилищном фонде Республики Казахстан: Статистический сборник на казахском и русском языках. Астана, 2017. 49 с.
7. Об утверждении Государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер». Постановление Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года №372. *Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан*.
8. Обзор рынка ипотечного кредитования. Сайт казахстанского исследовательского агентства «Рейтинг+». URL: <http://agencyrating.kz> (дата обращения 15.10.2018 г.).
9. Официальный интернет-ресурс Министерства Национальной Экономики Республики Казахстан. URL: <http://economy.gov.kz/ru/news/> (дата обращения 11.10.2018 г.).
10. Официальный интернет-ресурс Министерства Национальной Экономики Республики Казахстан. URL: <http://economy.gov.kz/ru/news/zarabotnaya-plata-vo-2-kvartale-2018-goda> (дата обращения: 14.11.2018 г.).
11. Фоминских О. Нужна ли Казахстану коммерческая ипотека? *Central Asia Monitor*. URL: <https://camonitor.kz/31781-nuzhna-li-kazahstanu-kommercheskaya-ipoteka.html> (дата обращения 17.10.2018 г.).