

DOI 10.52260/2304-7216.2025.3(60).17

УДК 336.77.067:338.1

ГРНТИ 06.73.75:06.52.17

Г.А. Рахимжанова, PhD¹

Г.А. Болсынбекова*, PhD¹

Р.У. Мугауина, PhD²

А.А. Орынбасарова, PhD¹

Alikhan Bokeikhan University,

г. Семей, Казахстан¹

Атырауский университет имени Х. Досмухамедова,

г. Атырау, Казахстан²

*- основной автор (автор для корреспонденции)

e-mail: bolsynbekovag@mail.ru

ВЛИЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

В статье представлен комплексный анализ влияния ипотечного кредитования на доходы населения. Показана динамика и доля ипотечного кредитования в общем объеме кредитования по стране. Изучена структура ипотечного кредитования и проведен расчет ипотечной нагрузки домохозяйств, имеющих жилищную ипотеку.

С помощью регрессионного анализа выявлено, что на доходы домохозяйств, имеющих жилищную ипотеку, влияют такие факторы, как процентная ставка банка на ипотечный кредит, цены на жилье и курс валют. Представлена регрессионная взаимосвязь данных переменных и получены результаты такой взаимосвязи.

Определено, что сокращению ипотечной нагрузки, влияющей на размеры доходов домохозяйств с ипотечными кредитами, способствует реализация механизма долгосрочных инструментов фондирования кредитов, развития и расширения программ альтернативных форм финансирования жилья, программ защиты должников в кризисные периоды, роста конкуренции на банковском рынке и ужесточения макропруденциального регулирования.

В работе использованы методы наблюдения, измерения и регрессионного анализа, позволивших провести количественную оценку влияния ипотечной нагрузки на доходы домохозяйств и дать объективные выводы на основе данных Бюро национальной статистики Республики Казахстан, и открытых источников сети интернет.

Ключевые слова: кредит, ипотечное кредитование, ипотечная нагрузка, доходы домохозяйств, ипотечные выплаты, долговое обязательство, долговая устойчивость.

Кілт сөздер: несие, ипотекалық несие беру, ипотекалық жүктеме, үй шаруашылықтарының табыстары, ипотекалық төлемдер, қарыздық міндеттеме, қарыздық тұрақтылық.

Keywords: loan, mortgage lending, mortgage burden, household incomes, mortgage payments, debt obligations, debt sustainability.

JEL Classification: E51, I31.

Введение. Ипотечное кредитование в казахстанской экономике выступает значимым рыночным инструментом, с помощью которого решаются вопросы обеспечения населения жильем, способствуя таким образом решению социальных и экономических проблем, развитию реального сектора экономики. Наблюдаемый за последние годы рост объемов ипотечных кредитов происходит за счет действующих государственных жилищных программ с различными условиями и мерами поддержки, реализуемыми посредством банков второго уровня, что приводит к росту спроса на жилье и расширению банковских продуктов. Однако инфляция, снижение курса национальной валюты, рост процентных ставок, и ряд других внешних и внутренних факторов, усиливают риск сокращения доходов населения, поскольку выплаты по ипотеке занимают значительную долю в структуре расходов семейных бюджетов, создавая таким образом ипотечную нагрузку на домохозяйство. Снижение доходов домохозяйств приводит к росту просрочек по ипотеке, неплатежам по ним, и в целом, по долговой нагрузке населения, имеющих обязательства по выплате ипотеки.

В этой связи целью исследования является количественная оценка влияния ипотечной нагрузки домохозяйств Казахстана на их доходы и разработка мер по снижению кредитной уязвимости.

Методологической основой исследования выступил регрессионный анализ переменных ипотечной нагрузки и доходов домохозяйств с такими показателями, как цены на жилье, уровень инфляции, курс валюты, процентная ставка банков второго уровня по ипотечному кредиту, основанных на данных Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Национального банка Республики Казахстан. Применяемые в работе методы наблюдения и измерения направлены на получение достоверных и объективных данных в исследовании, и соответствующих выводов.

Обзор литературы. Результаты исследований показывают, что при неизменных располагаемых доходах в виде заработной платы и с учетом имеющихся расходов, у домохозяйств отсутствует возможность приобрести жилье на имеющиеся располагаемые доходы и накопления, что вынуждает обратиться к ипотечному кредитованию в рамках действующих ипотечных программ [1]. В результате это приводит к тому, что жилищная ипотека оказывает значительное финансовое давление, приводящее к «эффекту раба жилищной ипотеки», при этом отмечается снижение мобильности рабочей силы среди домовладельцев из-за долгового обязательства по ипотеке [2].

Вопросы влияния ипотечного кредитования на доходы населения изучаются через призму влияния кредитных ограничений, специфичных для заемщика, на макроэкономические результаты в агентной модели рынка жилья. Результаты показали, что ограничение числа покупателей, впервые приобретающих жилье, увеличивает неравенство в доходах населения [3].

Одновременно, исследования показывают, что обращение домохозяйств к ипотечным кредитам обусловлено ростом цен на недвижимость, взаимовлияние которых позволило выявить динамику ипотечного заимствования, зависящей от поведенческих [4], сберегательных [5], а также возрастных критериев [6]. И, в результате, расширение доступа к недорогим ипотечным кредитам увеличивает доходы населения, часть которых направляется на сбережения [7].

Кроме того, влияние размеров ипотечных кредитов на доходы домохозяйств выявило сохранение эффекта долгового навеса, выражающегося в сокращении расходов домохозяйств независимо от того, растут их доходы или сохраняются неизменными под влиянием различных макроэкономических ситуаций [8], и макроэкономических факторов, влияющих на доходы домохозяйств, имеющих задолженность по ипотечным кредитам [9].

Основываясь на имеющихся исследованиях, данная работа направлена на комплексное изучение влияния ипотечной нагрузки на доходы населения, динамика и размеры которых зависят от ряда внутренних и внешних факторов, взаимосвязи и взаимовлияние которых изучены и представлены в данном исследовании.

Основная часть. Ипотечное кредитование является экономической категорией, выполняющей стимулирующие социально-экономические, финансовые и банковские функции, решая проблемы с обеспечением населения жильем. Ипотека несет мультипликативный эффект, направленный на функционирование реального сектора экономики – промышленности, строительства, финансового и банковского сектора, рост занятости.

Предпринятые в течение многих лет меры поддержки государством банковского сектора и созданные приемлемые условия кредитования от банков второго уровня привели к росту ипотечного кредитования в общей структуре всех кредитов населению РК. Так, доля ипотечного кредитования от всех кредитов в период 2015-2024 годы выросла с 23,2% в 2015 году до 29,3% в 2024 году или на 6,1 п.п. (рисунок 1).



Рисунок –1. Доля ипотечного кредитования в общем объеме кредитования населения РК в 2015-2024 годы, %
*составлен по источнику [10].

Увеличение доли ипотечного кредитования также наблюдается в рамках всей экономики. Так, доля ипотечного кредитования в ВВП РК за десять лет выросла с 2,2% в 2015 году до 4,4% в 2024 году (рост на 2,2 п.п.).

В целом, объемы ипотечного кредитования населения выросли в 6,7 раза за последние десять лет – с 900,8 млрд тенге в 2015 году до 6063,8 млрд тенге в 2024 году. Ставки вознаграждения по ипотечным кредитам за 2015-2024 годы выросли на 1,5 п.п. с пиком снижения в период пандемии (рисунок 2).



Рисунок –2. Объемы ипотечного кредитования населения РК и ставки вознаграждения по ним за 2015-2024 годы, млрд тенге
*составлен по источнику [10].

При этом, преобладающая доля принадлежит ипотеке в национальной валюте (в среднем около 96% от общего объема за последние десять лет), в иностранной валюте – в среднем 4%.

Как в национальной, так и в иностранной валюте население оформляет ипотеку, согласно действующим в стране ипотечным жилищным программам, на долгосрочный период, доля которой в структуре ипотечного кредитования за последние десять лет составляет 98,3% - в национальной, 99,8% - в иностранной валютах.

Ключевым индикатором устойчивости и доступности ипотечного кредитования выступает ипотечная нагрузка, которая выражается в соотношении размеров ипотечных выплат к доходам населения. Для определения ипотечной нагрузки, прежде всего, необходимо провести расчет среднемесячных размеров ипотечных выплат, определяемый как стандартный аннуитетный платеж, по формуле (1):

$$A = \frac{Ml \cdot r}{1 - (1+r)^{-n}} \quad (1)$$

где:

A – среднемесячный размер ипотечных выплат, тенге;
 Ml – сумма ипотечного кредита, тенге;
 r – среднегодовая процентная ставка, %;
 n – средний срок кредита, лет.

Проведенный расчет показал рост размеров среднемесячных ипотечных выплат за период 2015-2024 годы в 8 раз – с 84 673 тенге в 2015 году до 660 950 тенге в 2024 году (таблица 1). При этом, сроки кредитования в расчёт взяты максимальные, согласно условиям действующих жилищных программ на исследуемый текущий год.

Таблица –1

Расчет среднемесячных ипотечных выплат по Казахстану в 2015-2024 годы

Показатели	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ипотечные кредиты, млрд тенге	900,8	982,2	1096,5	1303,3	1767,2	2373,2	3307,5	4708,7	5297,3	6063,8
Ставка, %*	9,4	9,3	8,6	8,0	7,6	7,5	8,3	8,7	10,7	10,9
Срок кредитования, лет**	20	20	20	25	25	25	25	25	25	25
Среднемесячные выплаты, тенге	84673	91348	94303	104267	134303	177991	274518	409653	566814	660950

Примечания:

- 1) * - средняя ставка кредитования банков второго уровня;
 - 2) ** - максимальный срок кредитования;
- составлена по источнику [10].

Расчеты ипотечной нагрузки показали крайне высокие уровни в течение всего анализируемого периода (таблица 2), превышающие общепринятые мировые стандарты (ОЭСР, МВФ. Всемирный банк) в 25-35% [11]. Это означает, что в Казахстане уровень ипотечной нагрузки является критическим, который может привести к рискам для самих домохозяйств, а также для банков. Важно отметить, что расчеты проведены в целом на макроуровне без учета каких-либо индивидуальных условий и требований по ипотеке отдельного домохозяйства, вследствие чего полученные результаты отражают общую ситуацию по ипотечной нагрузке по стране.

Таблица – 2

Расчет уровня ипотечной нагрузки в Казахстане за 2015-2024 годы

Показатели	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Среднемесячные ипотечные выплаты, тенге	84673	91348	94303	104267	134303	177991	274518	409653	566814	660950
Среднемесячная заработная плата населения, тенге	12602 1	14289 8	15082 7	162673	186 815	213 003	250 311	309 697	364 295	405416
Ипотечная нагрузка, %	67	64	63	64	72	84	110	132	156	163

*Составлена по источнику [12].

Определив уровень ипотечной нагрузки, количественная оценка влияния ипотеки на доходы населения показала устойчивую регрессионную взаимосвязь доходов домохозяйств с банковской процентной ставкой, ценами на жилье и курсом валюты. Такая взаимосвязь определена по формуле 2.

$$Y = \alpha + \beta_1 * DMI + \beta_2 * PI + \beta_3 * I + \beta_4 * C + \beta_5 * r + \varepsilon, \quad (2)$$

где:

Y – доля дохода после выплаты ипотеки, %;

α – константа (средний уровень при нулевых факторах);

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5$ – коэффициенты регрессии;

DMI – ипотечная нагрузка, %;

PI – индекс цен на жилье, %;

I – уровень инфляции, %

C – курс валюты, тенге к доллару США;

r – среднегодовая процентная ставка, %;

ε – случайная ошибка.

Согласно полученным результатам, рост банковской процентной ставки на 1 п.п. приводит к снижению ежемесячных доходов домохозяйств, имеющих ипотечный кредит, на 10,0 тыс. тенге. Рост цен на жилье на 1 п.п. приведет к снижению доходов домохозяйств, имеющих ипотеку, на 2,6 тыс. тенге. Снижение курса тенге к доллару на 1 тенге приведет к снижению доходов домохозяйств с ипотекой на 3,3 тыс. тенге.

Заключение. Высокая ипотечная нагрузка, наблюдаемая в Казахстане, вызванная такими факторами, как рост банковских процентных ставок, рост цен на жилье, а также обесценение тенге, несет риски снижения доходов домохозяйств, имеющих ипотечные кредиты.

Повышение долговой устойчивости и рост доходов домохозяйств требует комплексного подхода, затрагивающего не только ипотечный рынок, но и макроэкономические, социальные факторы, регуляторные и институциональные меры. Развитие долгосрочных инструментов фондирования ипотечных кредитов, включая ипотечные облигации и вторичный рынок, позволит снизить зависимость банков от краткосрочных ресурсов и удешевить ипотечные кредиты. Важно развивать конкуренцию на банковском рынке и совершенствовать денежно-кредитную политику, что будет способствовать снижению процентных ставок на ипотеку.

Имеет смысл совершенствовать такие кооперативные и альтернативные формы финансирования жилья, как исламская ипотека и долгосрочная аренда с правом выкупа. Важно усиливать систему защиты должников в кризисные периоды, через предоставление «ипотечных каникул», реструктуризацию кредитов, развитие программ помощи уязвимым слоям населения. Также требуется ужесточение макропруденциального регулирования путем введения лимитов долговой нагрузки, стресс-тестирования кредитных портфелей банков и формирования буферов капитала.

ЛИТЕРАТУРА

1. Anessova A., Adambekova A., Abdullaeva B. The Impact of Mortgage Loans on Housing Affordability in Kazakhstan // *The Economy Strategy and Practice*. – 2022. – №17(1). – P. 185–198. – DOI: 10.51176/1997-9967-2022-1-185-198
2. Luo M., Zhong Sh., Chen J. The sweet burden: Does homeownership improve the economic status of household // *Humanities and Social Sciences Communications*. – 2024. – №11. – 1139 p. – DOI: 10.1057/s41599-024-03667-1
3. Tarne R., Bezemer D., Theobald T. The effect of borrower-specific loan-to-value policies on household debt, wealth inequality and consumption volatility: An agent-based analysis // *Journal of Economic Dynamics and Control*. – 2022. – №144. – 104526 p. – DOI: 10.1016/j.jedc.2022.104526
4. Yu S., Cui C. Difference in Housing Finance Usage and Its Impact on Housing Wealth Inequality in Urban China // *Land*. – 2021. – №10(12). – 1404 p. – DOI: 10.3390/land10121404
5. Fan Y., Yavas A. How Does Mortgage Debt Affect Household Consumption? Micro Evidence from China // *Real Estate Economics*. – 2020. – №48. – P. 43–88. – DOI: 10.1111/1540-6229.12244
6. Viforj R.O., Phelps C. Unlocking housing wealth through mortgage debt: do patterns and motivations vary by age? // *Housing Studies*. – 2024. – P. 1–21. – DOI: 10.1080/02673037.2024.2400158

7. Erbas S.N., Nothhaft F.E. The Role of Affordable Mortgages in Improving Living Standards and Stimulating Growth: A Survey of Selected MENA Countries // IMF Working Paper. – 2002. – 41 p. – URL: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2002/wp0217.pdf>
8. Price F., Beckers B., Cava G. The Effect of Mortgage Debt on Consumer Spending: Evidence from Household-level Data // Research Discussion Paper, Reserve Bank of Australia. – 2019. – 49 p. – URL: <https://www.ausbanking.org.au/wp-content/uploads/2022/06/The-Effect-of-Mortgage-Debt-on-Consumer-Spending-Evidence-from-Household-Level-Data-RBA-2019.pdf>
9. Chikeya C.K., Ntsalaze L. Determinants of Household Debt: A Systematic Review of the Literature // *Economies*. – 2025. – №13(3). – 76 p. – DOI: 10.3390/economies13030076
10. Национальный банк Казахстана. Денежно-кредитная и банковская статистика. Кредитный рынок. 2015-2024 годы. – URL: <https://www.nationalbank.kz/ru#>
11. Hoenselaar F., Cournede B., Pace F., Ziemann V. OECD Economics Department Working Papers №1693. Mortgage finance across OECD countries. 2021. – URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/12/mortgage-finance-across-oecd-countries_3ea2ed89/f97d7fe0-en.pdf
12. Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. Труд и доходы. Заработная плата и условия труда. Динамические ряды. – URL: <https://stat.gov.kz/ru/industries/labor-and-income/stat-wags/dynamic-tables/>

REFERENCES

1. Anessova A., Adambekova A., Abdullaeva B. The Impact of Mortgage Loans on Housing Affordability in Kazakhstan // *The Economy Strategy and Practice*. – 2022. – №17(1). – P. 185–198. – DOI: 10.51176/1997-9967-2022-1-185-198
2. Luo M., Zhong Sh., Chen J. The sweet burden: Does homeownership improve the economic status of household // *Humanities and Social Sciences Communications*. – 2024. – №11. – 1139 p. – DOI: 10.1057/s41599-024-03667-1
3. Tarne R., Bezemer D., Theobald T. The effect of borrower-specific loan-to-value policies on household debt, wealth inequality and consumption volatility: An agent-based analysis // *Journal of Economic Dynamics and Control*. – 2022. – №144. – 104526 p. – DOI: 10.1016/j.jedc.2022.104526
4. Yu S., Cui C. Difference in Housing Finance Usage and Its Impact on Housing Wealth Inequality in Urban China // *Land*. – 2021. – №10(12). – 1404 p. – DOI: 10.3390/land10121404
5. Fan Y., Yavas A. How Does Mortgage Debt Affect Household Consumption? Micro Evidence from China // *Real Estate Economics*. – 2020. – №48. – P. 43–88. – DOI: 10.1111/1540-6229.12244
6. Viforj R.O., Phelps C. Unlocking housing wealth through mortgage debt: do patterns and motivations vary by age? // *Housing Studies*. – 2024. – P. 1–21. – DOI: 10.1080/02673037.2024.2400158
7. Erbas S.N., Nothhaft F.E. The Role of Affordable Mortgages in Improving Living Standards and Stimulating Growth: A Survey of Selected MENA Countries // IMF Working Paper. – 2002. – 41 p. – URL: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2002/wp0217.pdf>
8. Price F., Beckers B., Cava G. The Effect of Mortgage Debt on Consumer Spending: Evidence from Household-level Data // Research Discussion Paper, Reserve Bank of Australia. – 2019. – 49 p. – URL: <https://www.ausbanking.org.au/wp-content/uploads/2022/06/The-Effect-of-Mortgage-Debt-on-Consumer-Spending-Evidence-from-Household-Level-Data-RBA-2019.pdf>
9. Chikeya C.K., Ntsalaze L. Determinants of Household Debt: A Systematic Review of the Literature // *Economies*. – 2025. – №13(3). – 76 p. – DOI: 10.3390/economies13030076
10. Nacional'nyj bank Kazahstana. Denezhno-kreditnaja i bankovskaja statistika. Kreditnyj rynek. 2015-2024 gody. [The National Bank of Kazakhstan. Monetary and banking statistics. The credit market. 2015-2024 years]. – URL: <https://www.nationalbank.kz/ru#> [in Russian]
11. Hoenselaar F., Cournede B., Pace F., Ziemann V. OECD Economics Department Working Papers №1693. Mortgage finance across OECD countries. 2021. – URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/12/mortgage-finance-across-oecd-countries_3ea2ed89/f97d7fe0-en.pdf
12. Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. Trud i dohody. Zarabotnaja plata i uslovija truda. Dinamicheskie rjady. [Bureau of National Statistics of the Agency for Strategic Planning and Reforms of the Republic of Kazakhstan. Labor and

income. Wages and working conditions. Dynamic series]. – URL: <https://stat.gov.kz/ru/industries/labor-and-income/stat-wags/dynamic-tables/> [in Russian]

Рахимжанова Г.А., Болсынбекова Г.А., Мугауина Р.У., Орынбасарова А.А.

ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕНДІРУДІҢ ХАЛЫҚ ТАБЫСЫНА ЫҚПАЛЫ

Аңдатпа

Мақалада ипотекалық несиелендірудің халық табыстарына әсеріне жан-жақты талдау ұсынылған. Ел бойынша жалпы несиелендіру көлеміндегі ипотекалық несиелердің динамикасы мен үлесі көрсетілген. Ипотекалық несиелендіру құрылымы зерттеліп, тұрғын үй ипотекасы бар үй шаруашылықтарының ипотекалық жүктемесіне есеп жүргізілген.

Регрессиялық талдау нәтижесінде тұрғын үй ипотекасы бар үй шаруашылықтарының табыстарына банктің ипотекалық несиесі бойынша пайыздық мөлшерлемесі, тұрғын үй бағасы және валюта бағамы сияқты факторлардың ықпалы бар екені анықталды. Аталған айнымалылар арасындағы регрессиялық байланыс ұсынылып, оның нәтижелері алынған.

Ипотекалық несиелерге ие үй шаруашылықтарының табыс көлеміне әсер ететін ипотекалық жүктемені азайтуға несиелерді қаржыландырудың ұзақ мерзімді құралдарын іске асыру, тұрғын үйді қаржыландырудың баламалы нысандарын дамыту және кеңейту бағдарламалары, дағдарыс кезеңдерінде борышкерлерді қорғау тетіктері, банк нарығындағы бәсекелестіктің өсуі және макропруденциялық реттеуді күшейту ықпал ететіні айқындалды.

Зерттеу барысында бақылау, өлшеу және регрессиялық талдау әдістері қолданылды. Бұл әдістер ипотекалық жүктеменің үй шаруашылықтарының табыстарына әсерін сандық тұрғыда бағалауға және Қазақстан Республикасы Ұлттық статистика бюросының деректері мен ашық интернет көздеріне сүйене отырып, объективті қорытындылар жасауға мүмкіндік берді.

Rakhimzhanova G., Bolsynbekova G., Mugauiina R., Orynbassarova A.

THE IMPACT OF MORTGAGE LENDING ON HOUSEHOLD INCOMES

Annotation

The article presents a comprehensive analysis of the impact of mortgage lending on household incomes. The dynamics and share of mortgage lending in the overall volume of lending in the country are demonstrated. The structure of mortgage lending is examined, and the mortgage burden of households with housing mortgages is calculated.

Through regression analysis, it was revealed that household incomes of mortgage holders are influenced by factors such as the bank's interest rate on mortgage loans, housing prices, and the exchange rate. The regression relationship among these variables is presented, and the results of this relationship are obtained.

It was determined that reducing the mortgage burden affecting household incomes with mortgage loans is facilitated by the implementation of long-term credit funding instruments, the development and expansion of programs for alternative forms of housing finance, debtor protection mechanisms during crisis periods, the growth of competition in the banking market, and the strengthening of macroprudential regulation.

The study applied methods of observation, measurement, and regression analysis, which made it possible to conduct a quantitative assessment of the impact of the mortgage burden on household incomes and to draw objective conclusions based on the data of the Bureau of National Statistics of the Republic of Kazakhstan and publicly available online sources.

