

Д.Р. Баткеева, докторант PhD<sup>1</sup>

А.Т. Омарова\*, PhD, профессор<sup>2</sup>

Б.С. Сапарова, д.э.н., профессор<sup>3</sup>

Г.Н. Сраилова, к.э.н., профессор<sup>1</sup>

Қарағандық университет Қазпотребсоюзы

г. Қарағанда, Қазақстан<sup>1</sup>

Қарағандық университет иници академика

Е.А. Букетова, г. Қарағанда, Қазақстан<sup>2</sup>

Евразийский национальный университет

иници Л.Н. Гумилева, г. Астана, Қазақстан<sup>3</sup>

\* – основной автор (автор для корреспонденции)

e-mail: ainuraphd@mail.ru

## ВЛИЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ГОСПРОГРАММ ФИНАНСИРОВАНИЯ НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ КАЗАХСТАНА

*В статье рассматривается влияние ипотечного кредитования и госпрограмм финансирования на строительную отрасль Казахстана. В ходе исследования авторами была выдвинута гипотеза о дальнейшем росте показателей ипотечного кредитования в строительном секторе Республики Казахстан в условиях трансформации геополитической и экономической ситуации в мире с использованием методов математического моделирования и прогнозирования и применения регрессионного анализа. Помимо своей социальной значимости, развитие ипотечного кредитования способствует сбалансированному развитию финансовой системы страны и сохранению ее стабильности, а также стимулирует развитие строительного сектора экономики, способствуя окупаемости проектов за счет увеличения спроса на жилье среди населения.*

*На основе полученных результатов был сделан вывод о том, что ипотечное кредитование играет важную роль в развитии строительной отрасли Республики Казахстан, поэтому необходимо уделять большое внимание таким фактам, как различные кредитные инструменты и государственное финансирование программ. Результаты исследования имеют теоретическое и практическое значение и подтверждают гипотезу автора о дальнейшем росте показателей ипотечного кредитования в строительном секторе Республики Казахстан и развитии программ государственного финансирования этой отрасли.*

**Ключевые слова:** строительство, строительная отрасль, ипотечное кредитование, финансирование, технологии, государственная программа, экономика, проект, финансы, индустрия.

**Кілт сөздер:** құрылыс, құрылыс саласы, ипотекалық несиелеу, қаржыландыру, технологиялар, мемлекеттік бағдарлама, экономика, жоба, қаржы, өнеркәсіп.

**Keywords:** construction, construction industry, mortgage lending, financing, technology, government program, economy, project, finance, industry.

**JEL classification:** M21

**Введение.** Механизм приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования в современных условиях эффективен, о чем свидетельствует мировая практика, подтверждающая широкое использование ипотечного кредитования как основного инструмента решения социальных проблем и повышения уровня жизни населения.

Целью исследования является анализ строительной отрасли в Республике Казахстан и влияния ипотечного кредитования и программ государственного финансирования на ее развитие в контексте трансформации геополитической и экономической ситуации в мире.

Несмотря на все негативные последствия пандемии, строительная отрасль не только сохранила свою динамику, но и приумножила свои показатели и заложила основу для экономической активности Казахстана. В Казахстане разрабатываются различные государственные программы по заимствованию и финансированию строительной отрасли. Анализ развития строительной отрасли и особенностей современного программно-ориентированного управления формированием рынка доступного жилья в Казахстане свидетельствует о том, что данному вопросу в республике уделяется особое внимание. Основные фонды способствуют увеличению национального богатства страны в форме накопления основного капитала. В связи с этим развитие "строительной" деятельности очень важно для развития экономики.

Экономическая ситуация и перспективы развития экономики страны во многом зависят от инвестиционной активности, которая является необходимым условием и источником экономического роста. Большое внимание уделяется выявлению и анализу факторов, влияющих на успех и неудачу строительной отрасли. Будучи проектной отраслью, строительство вкладывает значительные средства в такие исследования. Кроме того, строительная отрасль больше всего страдает от соблюдения сроков и бюджетных ограничений. Авторы определили критические факторы успеха в строительной отрасли, которые были оценены по их влиянию и вкладу в фактическую эффективность проекта в соответствии с тремя критериями: графиком, стоимостью и качеством.

Строительная отрасль зависит от многих факторов, и в первую очередь от общих изменений в экономике. Экономика замкнутого цикла в строительном секторе стран с формирующимся рынком заключается в сохранении ценности строительных материалов и конструкций как можно дольше.

**Обзор литературы.** Строительная отрасль в Казахстане по мнению Торгаутов Б., Жанабаев А., Тлейкен А., Туркилмаза А., Мустафа М., Карача Ф. стремительно развивается, количество проектов ежегодно увеличивается [1], оказывая значительное влияние на экономику и окружающую среду, согласно исследованиям Цзо Дж., Чжао З.Ю. [2], способствуя вкладу в экономику, обеспечивает прямую и косвенную занятость и удовлетворяет потребности людей в зданиях и сооружениях. Об этом подробно рассматривается такими учеными как Чжао Х., Цзо Дж., Ву Г., Хуан К., которые дают библиометрический обзор исследований в области зеленого строительства [3; 4].

В исследовании Альфиры Хаертдиновой, Анны Маляшовой, Светланы Гадельшиной (2021) рассматриваются основные тенденции развития строительной отрасли как одного из важнейших секторов экономики, где отмечается, что строительство значительно повышает экономический потенциал страны, формирует ее материальные активы и является неотъемлемой частью нации и его богатство [5]. Другие авторы описали, что недвижимость, созданная в ходе строительства как средство нефинансового производства, является неотъемлемой частью национального богатства страны. Основные средства составляют значительную часть структуры нефинансовых производственных активов. Следовательно, тот факт, что строительная отрасль была создана за счет недвижимости в виде основных средств, является ключом к успешному развитию отраслей, производящих товары и услуги. В исследовании с О.В. Антипиной и М.В. Вельмом (2021) анализируются факторы, ограничивающие деятельность строительных компаний в современных экономических условиях. Описана роль управления проектами в строительной отрасли, а также проанализированы основные принципы управления строительными проектами [6].

Анализ исследований зарубежных ученых, таких как Норузи М., Шафер М., Кабеза Л.Ф., Хименес Л., Бур Д. свидетельствует, что особое внимание уделяется таким понятиям, как «устойчивость», «энергоэффективность», «Оценка жизненного цикла», «возобновляемые источники энергии» и «переработка отходов», подчеркивая разработку и использование альтернативных строительных материалов, циклических бизнес-моделей, умные города, индустрия 4.0 и их взаимосвязь с экономикой замкнутого цикла [7].

На сегодняшний день, в условиях сложившейся экономической и геополитической ситуации, на фоне волатильности курса и антироссийских санкций, проблем с таможенным оформлением и изменением транспортной логистики, подрядные организации испытывают существенные трудности при реализации проектов строительства как в рамках государственного заказа, так и при частном строительстве, поэтому согласно исследованиям как зарубежных, так и отечественных ученых, строительным компаниям следует обратить внимание на новые технологии, привнесенные Строительством 4.0, которые заключаются в создании технологических инновационных сетей, чтобы способствовать цифровой трансформации строительных компаний, в активном развитии технологических инновационных возможностей.

**Основная часть. Анализ и результаты.** В соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года, жилищный фонд страны на 01.01.2022г. составил 387,7 млн кв. метров, из которых 250,2 млн кв. метров или 64,5%, расположено в городах и других городских поселениях, а 137,5 млн кв. метров (35,5%) – в сельских населенных пунктах. При этом почти весь (97,8%) жилищный фонд находится в частной собственности населения страны и лишь 2,2% в государственной собственности (Рисунок 1) [8].

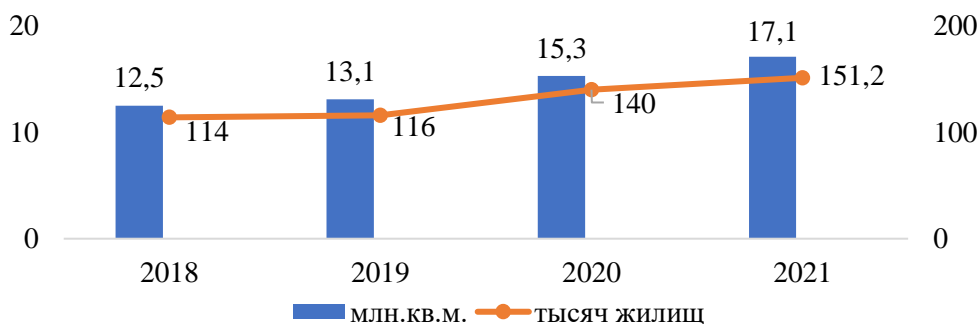


Рисунок 1. Показатели жилищного строительства\*

\* Составлен автором на основе источника [10]

Государство принимает комплексные меры с помощью программ, которые консолидируют все меры государственной поддержки в области жилищного строительства, обеспечения граждан жильем, модернизации и развития системы жилищно-коммунального хозяйства, интеграции вопросов модернизации коммунальной инфраструктуры, отопления, водоснабжения и водоотведения. Это привлекает частные инвестиции в предоставление населению кредитного жилья в рамках механизмов долевого строительства и поддерживает развитие индивидуального жилищного строительства (Рисунок 2) [9].

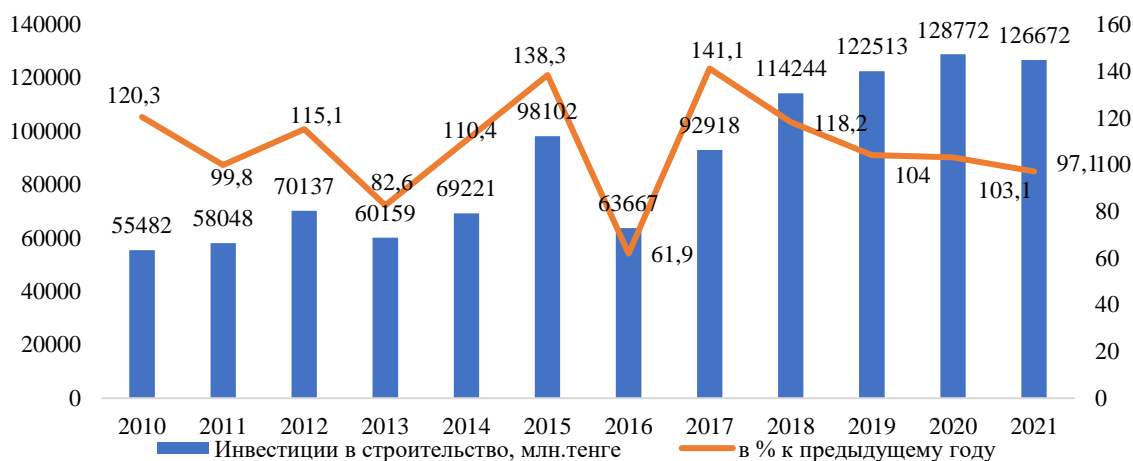


Рисунок 2. Динамика показателей инвестиций в строительство, млн. тенге\*

\* Составлен автором на основе источника [9]

На рынке в сфере ЖКХ представлены 8 лидирующих банков, которые активно продвигают инструменты ипотечного кредитования (Рисунок 3) [10].

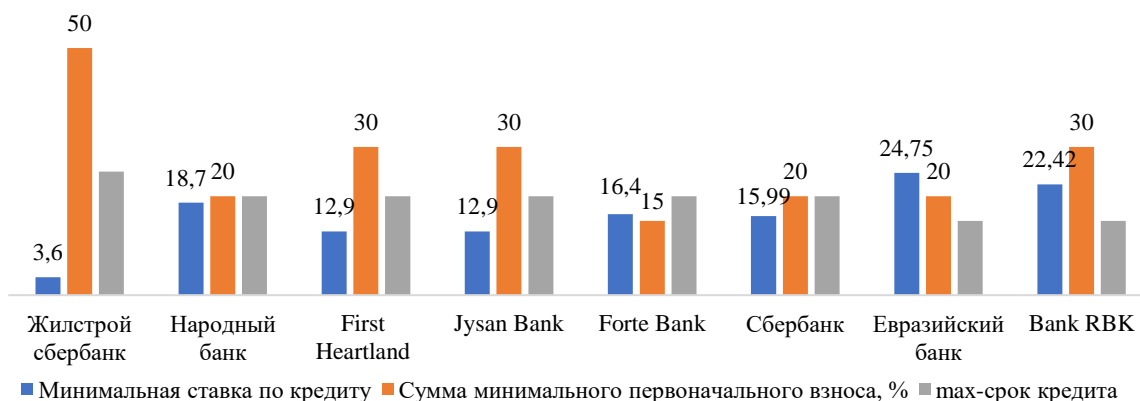


Рисунок 3. Лидирующие банки второго уровня в предоставлении услуг ипотечного кредитования ЖКХ\*

\* Составлен автором на основе источника [9]

Самая выгодная ипотечная программа в стране осуществляется с помощью государственного участия. На рынке появилось несколько ипотечных программ, которые предназначены как для первичного, так и для вторичного жилья, включая программы:

- «7-20-25»,
- «Нурлы Жер»,
- «5-10-20» (бывшая Шанырак),
- «2-10-20» (бывшая Бакытты Отбасы),
- «5-20-25», и другие.

В динамике на рисунке 3 можно увидеть финансирование строительного сектора в рамках государственной программы (Рисунок 4) [11].

В этой связи можно сказать, что в Казахстане наблюдается тенденция к повышению доступности жилья, которая предусматривает четкие критерии для граждан в соответствии с их социальным статусом и доходом.

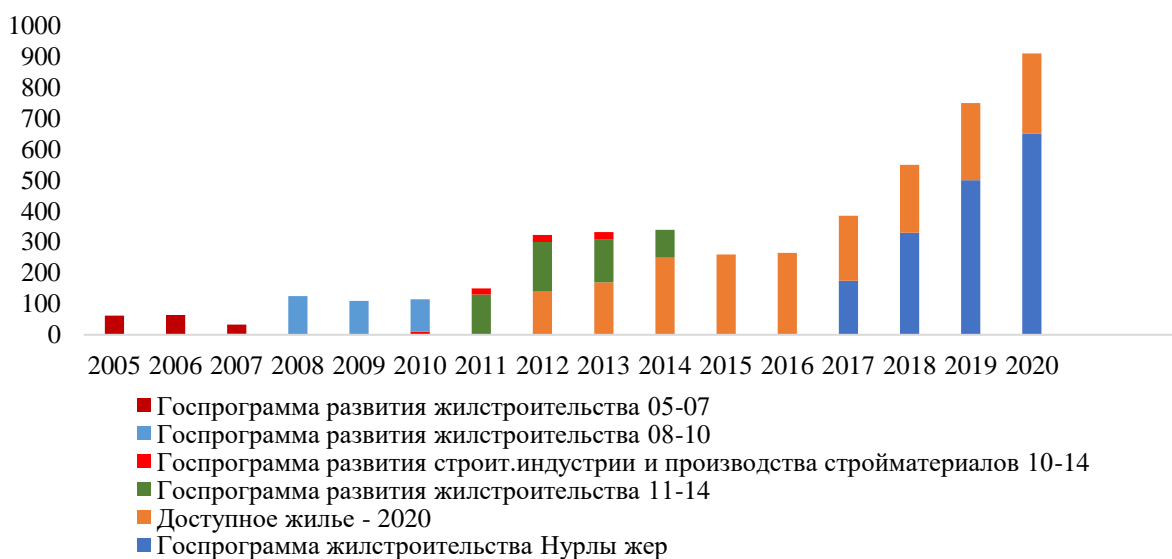


Рисунок 4. Финансирование строительной отрасли по госпрограммам\*

\* Составлен автором на основе источника [11]

Соответственно, объем выполненных строительных работ также имеет тенденцию роста (Рисунок 5) [10].



Рисунок 5. Тенденции увеличения объема выполненных строительных работ за 2010-2021гг., млн. тенге\*

\* Составлен автором на основе источника [10]

В Казахстане наблюдается тенденция повышения доступности жилья, и, что характерно для этой отрасли, с 2016 года наблюдается относительная стабильность, благодаря инструментам системы жилищных сбережений и ипотечным программам, в том числе ипотечным жилищным кредитам "7-20-25". К концу 2021 года банковский сектор Республики Казахстан был представлен 2 ипотечными организациями и 4 организациями, осуществляющими определенные виды банковских операций (Рисунок 6) [10].



Рисунок 6. Динамика активов и ссудного портфеля ипотечных компаний за 2012-2021 гг., млрд. тенге\*

\* Составлен автором на основе источника [10]

К концу 2021 года. общий кредитный портфель ипотечных компании достиг 353,2 млрд тенге, что на 112,7 млрд тенге, или на 4020% больше, чем на конец года, который составляет 46,9 млрд тенге. Такие показатели характеризуют рынок жилищного строительства и указывают на его дальнейший рост. Учитывая, что рынок ипотечного кредитования в строительной отрасли развивается разумным образом, вы можете рассчитать эти показатели, используя методы математического прогнозирования.

Несмотря на государственную поддержку частных строительных компаний, именно индивидуальные застройщики вносят значительный вклад в увеличение ввода жилья в эксплуатацию. Прогностические вычисления выполняются с использованием регрессионного анализа и программы Excel. (Таблица 1) [10].

Таблица 1

Прогнозные значения показателей активов ипотечных компаний и их ссудный портфель на 2023-2025 годы\* (млрд. тенге)

Показатель	2023	2024	2025
Активы ипотечных организаций в строительстве			
Тенденция	1450,365	1593,111	1735,856
Рост	2358,499	3150,084	4207,35
Предсказ	1450,365	1593,111	1735,856
Линейн	1450,365	1593,111	1735,856
Ссудный портфель ипотечных организаций в строительстве			
Тенденция	464,1933	504,08	543,9667
Рост	680,8757	846,34	1052,015
Предсказ	464,1933	504,08	543,9667
Линейн	464,1933	504,08	543,9667

\* Составлена автором на основе произведенных расчетов

Выводы итогов произведенных расчетов показаны в таблице 2.

**Итоги произведенных расчетов регрессионного анализа  
показателя активов ипотечных организаций в строительстве\***

ВЫВОД ИТОГОВ			
Регрессионная статистика показателя активов ипотечных организаций в строительстве		Регрессионная статистика показателя ссудного портфеля ипотечных организаций в строительстве	
Множественный R	0,891828	Множественный R	0,859863
R-квадрат	0,795357	R-квадрат	0,739365
Нормированный R-квадрат	0,769776	Нормированный R-квадрат	0,706786
Стандартная ошибка	232,5209	Стандартная ошибка	76,04951
Наблюдения	10	Наблюдения	10
Множественный R	0,891828	Множественный R	0,859863

\* Составлена автором на основе произведенных расчетов

В настоящее время строительная отрасль Казахстана испытывает большие трудности из-за кризиса из-за санкций против Российской Федерации. Наблюдается вторая волна резкого роста цен на строительные материалы, есть проблемы с поставками, в ходе публичных тендеров расчетные цены в проектах расходятся с реальностью.

**Заключение.** Особое значение имеет финансирование, ипотечные продукты со ставкой рефинансирования в 20% потеряли актуальность. Отрасли нужны срочные антикризисные меры, целью которых должны быть:

- сохранение занятости в сфере строительства;
- сохранение ипотечных продуктов для возможности реализации долевого строительства;
- принятие мер по поддержке государственных заказов в строительстве;
- регулирование цен при производстве местных строительных материалов для стабилизации и демополизации рынка;
- индустриализация, финансирование новых производств стройиндустрии для импортозамещения.

Строительная отрасль является одним из активно развивающихся секторов экономики, который замыкает смежные секторы экономики, имеет большую социальную направленность и является локомотивом экономического роста. Вызовы, стоящие перед строительной отраслью Казахстана в средне- и долгосрочной перспективе, отражены в широком перечне национальных программ развития страны.

Сегодня, в контексте текущей экономической и геополитической ситуации, на фоне колебаний валютных курсов и антироссийских санкций, проблем с таможенным оформлением, изменений в транспортной логистике, подрядчики сталкиваются со значительными трудностями при реализации строительных проектов по заказу как государственного, так и частного строительства.

Глобальные политические и экономические события продолжают оказывать негативное влияние на все отрасли промышленности. Строительная отрасль, которая переживает трудные времена, не осталась в стороне. Сегодня на отрасль влияют многие факторы. Среди главных из них - проблемы с поставками строительных материалов из Европы. С введением западных санкций логистический коридор был восстановлен. И это не могло не привести к росту цен на строительные материалы. Больше всего вырос ценник на товары премиум-класса, ввозимые в Казахстан через Украину и Россию.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Торгаутов Б., Жанабаев А., Тлейкен А., Туркилмаз А., Мустафа М., Карача Ф. Экономика замкнутого цикла: вызовы и возможности в строительном секторе Казахстана // Здания. – 2021. – №11(501). – С. 51-60. – <https://doi.org/10.3390/здания11110501>
2. Цзо Дж., Чжао З.Ю. Исследования в области зеленого строительства - текущее состояние и будущая повестка дня: обзор, обновление // Энергетический обзор. – 2014. – №7(9). – С.11-20. – <https://doi.org/10.1016/j.>
3. Европейская комиссия, Европейский строительный сектор, Евро. Союз, 2016 год. – С. 16. – <http://ec.europa.eu/growth/sectors/construction>.

4. Чжао Х., Цзо Дж., Ву Г., Хуан К. Библиометрический обзор исследований в области зеленого строительства за 2000-2016 годы, архитектор // *Sci. Rev.* – 2019. – № 62(11). – С. 74-88. – <https://doi.org/10.1080/00038628.2018.1485548>.
5. Хаертдинова А., Маляшова А., Гадельшина С. Экономическое развитие строительной отрасли как основа устойчивого развития страны // *E3S Web of Conferences.* – 2021. – № 274(10021). – С. 5-11. – STCCE – 2021. – <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202127410021>
6. Антипина О.В., Вельм М.В. Особенности управления проектами в строительной отрасли Российской Федерации в современных экономических условиях. Серия конференций ИОР: Наука о земле и окружающей среде, том 751, Международный Байкальский инвестиционно-строительный форум «Пространственная реструктуризация территорий». 4 декабря 2020 года, Иркутск, Российская Федерация. – С. 224-238. – <https://iopscience.iop.org/>
7. Норузи М., Шафер М., Кабеза Л.Ф., Хименес Л., Бур Д. Экономика замкнутого цикла в строительстве: научный эволюционный анализ // *Журнал строительной инженерии.* – 2020. – № 9 (12). – С. 44-52. – <https://doi.org/10.1016/j.job.2021.102704>
8. Resolution of the Government of the Republic of Kazakhstan // September 23. – 2022. – No. 736 «Concept of development of housing and communal infrastructure until 2026».
9. Data of the Bureau of National Statistics of the Agency for Strategic Planning and Reforms of the Republic of Kazakhstan for 2010-2021. [Electronic resource]. – URL: <http://www.stat.gov.kz>
10. Quarterly macroeconomic analysis of indicators affecting the activities of JSC «Samruk-Kazyna Construction». January-March 2021. [Electronic resource]. – <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/new-home-sales>
11. Overview of the construction industry. Association of Financiers of Kazakhstan. – 2021. – [Electronic resource]. – <https://afk.kz/>

## REFERENCES

1. Torgautov B., Zhanabayev A., Tleyken A., Turkilmaz A., Mustafa M., Karacha F. *Ekonomika zamknutogo tsikla: vyzovy i vozmozhnosti v stroitel'nom sektore Kazakhstana* // *Zdaniya.* – 2021. – № 11(501). – С. 51-60. – <https://doi.org/10.3390/zdaniya11110501> [in Russian].
2. TSzo Dzh., Chzhao Z.YU. *Issledovaniya v oblasti zelenogo stroitel'stva - tekushcheye sostoyaniye i budushchaya povestka dnya: obzor, obnoveniye* // *Energeticheskiy obzor.* – 2014. – № 7(9). – С.11-20. – <https://doi.org/10.1016/j.rser.2013.10.021> [in Russian].
3. Yevropeyskaya komissiya, Yevropeyskiy stroitel'nyy sektor, Yevro. Soyuz, 2016 god. – С. 16. – <http://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/> [in Russian].
4. Chzhao K.H., TSzo Dzh., Vu G., Khuan K. *Bibliometricheskiy obzor issledovaniy v oblasti zelenogo stroitel'stva za 2000-2016 gody, arkhitekto* // *Sci. Rev.* – 2019. – № 62(11). – С. 74-88. – <https://doi.org/10.1080/00038628.2018.1485548> [in Russian].
5. Khayertdinova A., Malyashova A., Gadel'shina S. *Ekonomicheskoye razvitiye stroitel'noy otrasli kak osnova ustoychivogo razvitiya strany* // *E3S Web of Conferences.* – 2021. – № 274(10021). – С. 5-11. – STCCE – 2021. – <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202127410021> [in Russian].
6. Antipina O.V., Vel'm M.V. *Osobennosti upravleniya proyektami v stroitel'noy otrasli Rossiyskoy Federatsii v sovremennykh ekonomicheskikh usloviyakh. Seriya konferentsiy IOP: Nauka o zemle i okruzhayushchey srede, tom 751, Mezhdunarodnyy Baykal'skiy investitsionno-stroitel'nyy forum «Prostranstvennaya restrukturzatsiya territoriy».* 4 dekabrya 2020 goda, Irkutsk, Rossiyskaya Federatsiya, S.224-238. <https://iopscience.iop.org/> [in Russian].
7. Noruzi M., Shafer M., Kabeza L.F., Khimenes L., Bur D. *Ekonomika zamknutogo tsikla v stroitel'stve: nauchnyy evolyutsionnyy analiz* // *Zhurnal stroitel'noy inzhenerii.* – 2020. – № 9(12). – С. 44-52. – <https://doi.org/10.1016/j.job.2021.102704> [in Russian].
8. Resolution of the Government of the Republic of Kazakhstan // September 23. – 2022. – No. 736 «Concept of development of housing and communal infrastructure until 2026».
9. Data of the Bureau of National Statistics of the Agency for Strategic Planning and Reforms of the Republic of Kazakhstan for 2010-2021. [Electronic resource]. – URL: <http://www.stat.gov.kz>
10. Quarterly macroeconomic analysis of indicators affecting the activities of JSC «Samruk-Kazyna Construction». January-March 2021. [Electronic resource]. – <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/new-home-sales>

11. Overview of the construction industry. Association of Financiers of Kazakhstan. – 2021. – [Electronic resource]. – <https://afk.kz/>

**Баткеева Д.Р., Омарова А.Т., Сапарова Б.С., Сраилова Г.Н.**

**ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУ МЕН МЕМЛЕКЕТТІК ҚАРЖЫЛАНДЫРУ  
БАҒДАРЛАМАЛАРЫНЫҢ ҚАЗАҚСТАННЫҢ ҚҰРЫЛЫС САЛАСЫНА ӘСЕРІ**

**Аннотация**

Мақалада ипотекалық несиелеу мен мемлекеттік қаржыландыру бағдарламаларының Қазақстанның құрылыс саласына әсері қарастырылған. Зерттеу барысында авторлар математикалық модельдеу мен болжау және регрессиялық талдау әдістерін қолдана отырып, әлемдегі геосаяси және экономикалық жағдайдың трансформациясы жағдайында Қазақстан Республикасының құрылыс секторындағы ипотекалық кредиттеу көрсеткіштерінің одан әрі өсуі туралы гипотезасы ұсынылған. Әлеуметтік маңыздылығынан басқа, ипотекалық несиелендіруді дамыту елдің қаржы жүйесінің теңгерімді дамуына және оның тұрақтылығын сақтауға ықпал етеді, сондай-ақ халық арасында тұрғын үйге сұранысты арттыру арқылы жобалардың өтелуіне ықпал ете отырып, экономиканың құрылыс секторының дамуын ынталандырады.

Алынған нәтижелер негізінде ипотекалық кредиттеу Қазақстан Республикасының құрылыс саласын дамытуда маңызды рөл атқарады деген қорытынды жасалды, сондықтан түрлі кредиттік құралдар мен бағдарламаларды мемлекеттік қаржыландыру сияқты фактілерге көп көңіл бөлу қажет екендігі анықталды. Зерттеу нәтижелері теориялық және практикалық мәнге ие және автордың Қазақстан Республикасының құрылыс секторындағы ипотекалық кредиттеу көрсеткіштерінің және осы саланы мемлекеттік қаржыландыру бағдарламаларының дамуының одан әрі өсуі туралы гипотезасын растайды.

**Batkeeva D., Omarova A., Saparova B., Sraилоva G.**

**IMPACT OF MORTGAGE LENDING AND STATE FINANCING PROGRAMS  
ON THE CONSTRUCTION INDUSTRY OF KAZAKHSTAN**

**Annotation**

The article examines the impact of mortgage lending and state financing programs on the construction industry of Kazakhstan. In the course of the study, the authors put forward a hypothesis about the further growth of mortgage lending indicators in the construction sector of the Republic of Kazakhstan in the context of the transformation of the geopolitical and economic situation in the world using mathematical modeling and forecasting methods and the use of regression analysis. In addition to its social significance, the development of mortgage lending contributes to the balanced development of the country's financial system and maintaining its stability, as well as stimulates the development of the construction sector of the economy, contributing to the payback of projects by increasing the demand for housing among the population.

Based on the results obtained, it was concluded that mortgage lending plays an important role in the development of the construction industry of the Republic of Kazakhstan, therefore, it is necessary to pay great attention to such facts as various credit instruments and state financing of programs. The results of the study have theoretical and practical significance and confirm the author's hypothesis about the further growth of mortgage lending indicators in the construction sector of the Republic of Kazakhstan and the development of public financing programs for this industry.

