

4. Что такое криптовалюта? [Электронный ресурс] / режим доступа: <http://onecoins.info/chto-takoe-kriptovalyuta.html>

*Н.А. Гумар, А.Б. Даутбаева*  
Каспийский общественный университе, Алматы, Казахстан  
*N.A. Gumar, A.B. Dautbaeva*  
UO Caspian Public University in Almaty, Kazakhstan  
*Gumnaz@mail.ru*

## **СИСТЕМА ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ КАЗАХСТАНА**

**Аннотация.** Система ЖСС в Казахстане решает жилищные проблемы, связанные не только с социально-экономическим развитием страны, но и с национальной безопасностью страны. От того, в каких условиях человек проводит большую часть своей жизни, зависит демографическая ситуация в стране, уровень образования, наличие семьи, уважение в обществе и хорошая работа,

**Abstract.** The HCS system in Kazakhstan solves housing problems are associated not only with socio-economic development of the country, but also with the national security of the country. From the conditions in which a person spends most of his life, depends on the demographic situation in the country, level of education, availability of family, respect in society and good job

**Ключевые слова:** жилищные проблемы, экономический рост, строительные депозиты, вклад, кредит, инвестиционная деятельность

**Keywords:** housing problems, economic growth, construction deposits, deposit, loan, and investment activity

Для Казахстана одним из важных направлений социальной политики является обеспечение граждан доступным и качественным жильем. Экономический рост и социальная ориентированность государства стали базой для становления системы жилищных строительных сбережений (ЖСС), которая регламентирована Законом РК «О жилищных строительных сбережениях в РК» от 7 декабря 2000 г. [1].

Система ЖСС в Казахстане опирается на более чем 80-летний опыт продвижения данных услуг в Германии, модель которой наиболее приемлема для Казахстана. В настоящий момент система ЖСС успешно функционирует и в других странах Европы, таких как Словакия, Чехия, Венгрия, Люксембург.

В Германии действует наиболее известная модель контрактных сбережений – строительные сберегательные кассы. Сегодня в Германии функционируют 25 строительных сберегательных касс. Крупнейшая среди них – стройсберкасса Швэбиш Халль [2].

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» является единственным банком в стране, реализующим систему жилищных строительных сбережений. Система ЖСС направлена на улучшение жилищных условий населения через привлечение денег вкладчиков в жилищные строительные депозиты и предоставления им жилищных займов.

В июле 2003 г. АО «Жилстройсбербанк Казахстана» получил свидетельство о государственной регистрации юридического лица. И в сентябре того же года была проведена масштабная работа по развитию филиальной сети банка и привлечению вкладчиков на жилищные строительные депозиты. Основным продуктом Банка – Жилищные строительные сбережения. Основные направления деятельности Банка:

- 1) прием вкладов от участников системы жилищных строительных сбережений;
- 2) выдача займов на улучшение жилищных условий;
- 3) инвестиционная деятельность по управлению временно свободными средствами Банка.

На протяжении всей своей деятельности АО «Жилстройсбербанк Казахстана» постоянно совершенствует свои услуги и качество их предоставления. По срокам накопления депозитные программы банка варьируются от 3 до 15 лет, а сроки предоставления жилищного займа – от 6 до 25 лет. Необходимо отметить, что государство обеспечивает финансовую поддержку системы жилищных строительных сбережений путем выплаты премий вкладчикам по депозитам Жилстройсбербанка. Ежегодная премия государства установлена в размере 20% от суммы поощряемого вклада (но не более 200 МРП).

АО «Жилстройсбербанк Казахстана» стремится обеспечить широкий охват экономически активного населения страны для участия в системе жилищных строительных сбережений, сохраняя принципы надежности, доверия, прозрачности и высокого качества во взаимоотношениях с клиентами и партнерами. Принцип функционирования жилищных строительных сбережений подразумевает ипотечно-накопительный механизм, который предусматривает покупку жилья в два этапа: накопление и кредитование. Сначала участник программы копит средства на оплату части стоимости жилья на специальном банковском вкладе, а государство начисляет на этот вклад бюджетную премию (надбавку) от суммы дополнительных взносов гражданина (рис. 1).

По истечении срока накопления участник программы получает возможность оформить ипотеку в данном банке по льготной ставке. Данный механизм позволяет привлечь в экономику, так называемые, «длинные» деньги на 3-5 лет, которые идут на финансирование строительного сектора, а в дальнейшем когда человек накопил определенную сумму и получил ипотечный кредит – стимулирование спроса на недвижимость [3].

Несмотря на кризисные тенденции в мировой экономике, снижение цен на сырьевые ресурсы и повышение уровня инфляции в Казахстане, а также переход к свободно плавающему курсу национальной валюты и ее значительное колебание в 2015 г., Банку удалось сохранить лидирующие позиции на профильных рынках. Как результат деятельности в 2015 г. Банком обеспечено достижение следующих показателей: объема депозитной базы клиентов в 297 млрд. тенге, что позволило Банку сохранить 1 место по долгосрочным депозитам в национальной валюте; размера договорной суммы 1,9 трлн. тенге; размера кредитного портфеля в 280 млрд. тенге; доли Банка на рынке кредитов на строительство и приобретение жилья на уровне 24,6%.

20%

Премия государства

Рис. 1. Преимущества депозитов ЖССБ РК

В настоящее время Банк предлагает населению следующие тарифные программы, которые различаются по периоду накопления сбережений, сроку кредитования и процентным ставкам: по состоянию на 01.01.2016 г. количество заключенных договоров о ЖСС составило 883125 договоров, договорная сумма по которым достигла 1890,7 млрд. тенге. При этом количество действующих договоров о ЖСС составляет 601423 договоров, что на 30% выше показателя по итогам 2014 г. (463803 договоров в 2014 г.). По состоянию на 01.01.2016 г. депозитная база составила 297 млрд. тенге, увеличившись на 20% в сравнении с показателями 2014 г. Кредитный портфель Банка вырос на 37%, составив 279,5 млрд. тенге [3].

В свете непростой экономической ситуации в стране и при отсутствии длинных денег у банков второго уровня (БВУ) активность на ипотечном рынке фактически остановилась. В связи с этим одной из целей новой программы стало возрождение жилищного кредитования, ведь нынешняя ипотека – это высокие проценты и жёсткие входные условия (табл. 1).

Таблица 1 – Условия кредитования

<i>Промежуточный заем</i>	<i>Предварительный заем</i>
Если у Вас есть 50% от необходимой суммы. Возможность отсрочки оплаты основного долга по займу. Срок кредитования: до 25 лет. Выдаётся в тенге.	Без предварительных накоплений. Без условия погашения основного долга по займу. Срок кредитования: до 8,5 лет. Выдаётся в тенге.
<i>Жилищный заем</i>	<i>Рефинансирование</i>
Самые низкие ставки вознаграждения на рынке. Срок кредитования: до 25 лет. Выдаётся в тенге.	За счет наших займов Вы можете полностью погасить ипотечный кредит, взятый ранее в другом банке.
Примечание: составлено автором по данным банка ЖССБ РК	

*Механизм.* Правительство станет субсидировать проценты по займам со ставкой вознаграждения банков не выше 17% годовых, т. е. государство возьмёт на себя до 7%, тем самым сократив ставку для конечного заёмщика до 10% годовых. По условиям программы ипотечный заём не должен превышать базовой ставки Национального банка более чем на 5%. Если она снизится, то же самое произойдёт и с размером субсидий.

*Условия.* В программе могут участвовать займы, выданные в 2017 г. и соответствующие определённым требованиям [4]. Обязательные условия по ипотеке в рамках «Нурлы жер» представлены на рис. 2.



Рис. 2. Условия по ипотеке в рамках «Нурлы жер»

На текущий момент международными рейтинговыми агентствами ЖССБ РК присвоены следующие рейтинги (табл. 2).

Таблица 2 – Кредитный рейтинг банка

Fitch Ratings от 11.05.2016 г.		
Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) в национальной валюте	BBB-	Прогноз «Стабильный»
Краткосрочный РДЭ в национальной валюте	F3	Прогноз «Стабильный»
Moody's от 27.04.2016г.		
Долгосрочный рейтинг по депозитам в национальной валюте	Baa3	Прогноз «Негативный»
Краткосрочный рейтинг по депозитам в	P-3	Прогноз «Негативный»

национальной валюте		
Примечание: составлено автором по данным банка ЖССБ РК		

Толчком в дальнейшем развитии системы ЖСС может послужить относительная стабилизация цен на рынке недвижимости, а также улучшение показателей социально-экономического развития страны. На основе опыта развития стройсбережений в Германии, странах Восточной Европы можно сделать следующие выводы: ЖССБ РК гарантирует клиентам выплату накопленных ими средств, включая процентное вознаграждение, и право на выгодный в процентном отношении кредит (при этом процентные ставки ниже общепринятых на рынке); система стройсбережений может сослаться на более, чем 80-летнюю историю успешной работы; за всю историю стройсберкасс ни один вкладчик стройсбережений ни разу не потерял накопленные им в стройсберкассе деньги; накопленные в ЖССБ РК инвестиции граждан в индивидуальное жилищное строительство, поддерживают строительную промышленность и обеспечивают рабочие места; финансирование при наличии определенной доли собственного капитала, как это имеет место при стройсбережении, уменьшает кредитный риск и стабилизирует финансовый рынок [2].

#### Список литературы

1. *Концепция* к проекту Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.pandia.ru>.
2. Принцип программы ЖСС [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://xn--90aennii1b.xn--p1ai/invest/zhilishhnyie-stroitelnyie-sberezheniya.html>.
3. *Официальный сайт* ЖССБ РК [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://hcsbk.kz/>
4. «*Нурлы жер*»: как получить жильё от государства [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2017/-nurly-zher-kak-poluchit-zhil-yo-ot-gosudarstva>.

А.А. Гуселетова, научный руководитель И.В. Мжельская  
Сибирский государственный университет путей сообщения,  
Новосибирск, Россия  
А.А. Guseletova, I.V. Mzhelskaya  
Siberian State Transport University, Novosibirsk, Russia  
[guseletova.a@mail.ru](mailto:guseletova.a@mail.ru), [irinavlm29@mail.ru](mailto:irinavlm29@mail.ru)

**Отрицательная рыночная стоимость в теории и практике оценки недвижимого имущества**

**The negative market value of the theory and practice of real estate assessment**