

УДК 336

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ ФИНАНСОВОГО СЕКТОРА КАЗАХСТАНА**Б.В. Лесков**

Московский Университет «Синергия», Москва, e-mail: bv.7777@yandex.ru

***Аннотация.** В статье рассматриваются современные тенденции развития ипотечного кредитования в условиях цифровизации финансового сектора Республики Казахстан. Актуальность исследования обусловлена высокой потребностью населения в доступном жилье, а также активной трансформацией банковских услуг под влиянием цифровых технологий. В последние годы цифровизация стала одним из ключевых факторов развития финансового рынка, способствуя повышению эффективности банковских операций, сокращению сроков рассмотрения заявок и упрощению процедур получения кредитов. Особое внимание в исследовании уделяется внедрению цифровой ипотеки как инновационного инструмента развития ипотечного кредитования. Цифровая ипотека предполагает использование современных информационных технологий, включая онлайн-подачу заявок, электронную идентификацию клиентов, автоматизированную систему скоринга и дистанционную регистрацию сделок с недвижимостью. В работе проведён анализ текущего состояния ипотечного рынка Республики Казахстан, исследована динамика ипотечного портфеля банков второго уровня и рассмотрены особенности реализации государственных программ поддержки ипотечного кредитования. Отдельное внимание уделяется анализу деятельности коммерческих банков, внедряющих цифровые ипотечные продукты, а также изучению международного опыта цифровизации ипотечного кредитования. Сделан вывод о том, что дальнейшее развитие ипотечного кредитования в Казахстане во многом будет связано с активным внедрением цифровых технологий, совершенствованием банковских сервисов и развитием нормативно-правовой базы в сфере цифровых финансовых услуг.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, цифровизация финансового сектора, цифровая ипотека, коммерческие банки, банковские технологии, доступность жилья, финтех, онлайн-кредитование, Республика Казахстан, финансовая инфраструктура.*

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN THE CONTEXT OF DIGITALIZATION OF THE FINANCIAL SECTOR IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN**B.V. Leskov**

Sinergy University, Moscow, e-mail: bv.7777@yandex.ru

***Abstract.** The article examines modern trends in the development of mortgage lending in the context of the digitalization of the financial sector in the Republic of Kazakhstan. The relevance of the study is determined by the high demand for affordable housing among the population and the active transformation of banking services under the influence of digital technologies. In recent years, digitalization has become one of the key factors in the development of the financial market, contributing to the improvement of banking efficiency, reduction of loan application processing time, and simplification of credit procedures. Particular attention is paid to the implementation of digital mortgages as an innovative tool for the development of mortgage lending. Digital mortgage services involve the use of modern information technologies, including online applications, electronic customer identification, automated credit scoring systems, and remote registration of real estate transactions. The application of such technologies significantly reduces administrative barriers, minimizes the influence of the human factor, and increases transparency in mortgage operations. The study analyzes the current state of the mortgage market in the Republic of Kazakhstan, examines the dynamics of mortgage portfolios of second-tier banks, and reviews the features of government programs supporting mortgage lending. It is concluded that the further development of mortgage lending in Kazakhstan will largely depend on the active implementation of digital technologies, improvement of banking services, and development of the regulatory framework for digital financial services.*

***Keywords:** mortgage lending, digitalization of the financial sector, digital mortgage, commercial banks, banking technologies, housing affordability, fintech, online lending, Republic of Kazakhstan, financial infrastructure.*

Дата поступления статьи в редакцию: 23.04.2026

Дата принятия статьи в печать: 15.06.2026

Введение

В условиях активного развития цифровых технологий и трансформации финансового сектора особую актуальность приобретает исследование процессов цифровизации банковских услуг и их влияние на функционирование отдельных сегментов финансового рынка. Одним из наиболее значимых направлений банковской деятельности является ипотечное кредитование, которое играет важную роль в решении жилищной проблемы населения, развитии строительной отрасли и стимулировании экономического роста. Развитие ипотечного рынка способствует повышению доступности жилья для населения, формированию устойчивой финансовой системы и активизации инвестиционной деятельности в сфере недвижимости [4-7].

Результаты исследования

В последние годы в Республике Казахстан наблюдается активное внедрение цифровых технологий в банковскую сферу.

Благодаря онлайн-платформам заемщики могут подавать заявки на ипотеку дистанционно, сравнивать предложения различных банков и получать предварительные решения без посещения финансовых учреждений.

Многие развитые страны активно внедряют цифровые платформы ипотечного кредитования. В частности, в США и странах Европы широко используются онлайн-сервисы, позволяющие полностью автоматизировать процесс подачи заявки на ипотеку и анализа финансового состояния заемщика. В ряде государств также внедряются технологии электронного документооборота и дистанционной регистрации сделок с недвижимостью [11].

Цифровая ипотека становится важным инструментом повышения эффективности банковской деятельности и развития рынка жилья. Использование цифровых решений позволяет повысить доступность ипотечного кредитования и сделать рынок недвижимости более прозрачным и технологически развитым.

Для более наглядного анализа рассмотрим зарубежный опыт внедрения цифровых технологий в ипотечном кредитовании (таблица 1).

Таблица 1

Сравнительная характеристика зарубежного опыта цифровой ипотеки

Страна	Платформы	Процесс подачи заявок	Кредитный анализ	Доступные инструменты	Особенности
США	Quicken Loans, Better.com	полностью онлайн	автоматизированный	предварительная оценка, ипотечные калькуляторы	быстрое одобрение, минимизация бумажно-документооборота
Великобритания	Habito, Trussle	полностью онлайн	автоматизированный	сравнение предложений банков, консультации	помощь в выборе оптимальной ипотечной программы
Австралия	Lendi, Uno	онлайн-оформление	автоматизированный	персонализированные рекомендации	высокий уровень цифровизации ипотечных сервисов
Канада	Ratehub, Mortgage Alliance	онлайн-платформы сравнения	автоматизированный	ипотечные калькуляторы и финансовые инструменты	широкий выбор ипотечных предложений

Примечание: составлено автором

Проведённый анализ показывает, что цифровизация ипотечного кредитования является устойчивой мировой тенденцией развития финансового сектора и рынка недвижимости.

На рынке Казахстана ипотечные кредиты предлагают несколько крупных банков. При этом многие из них участвуют в реализации государственной программы «7–20–25» (таблица 2).

Таблица 2

Основные ипотечные программы банков

№	Банк	Срок ипотеки, мес.	Первоначальный взнос, %	Ставка, %	Максимальная сумма займа	Участие в программе «7-20-25»
1	АО «Halyk Bank»	до 240	от 20%	от 17,5%	в зависимости от платежеспособности заемщика	+
2	АО «Forte Bank»	до 240	от 15%	от 17,5%	до 200 млн тг	+
3	АО «Банк Центр-Кредит»	до 180	от 20%	от 18,5%	гг. Астана, Алматы, Шымкент, Караганда, Актау, Атырау, Актобе, Усть-Каменогорск - до 40 млн тг; в остальных регионах - до 25 млн тг; при первоначальном взносе от 30% ограничения отсутствуют	+
4	АО «Банк RBK»	до 180	от 30%	от 20,5%	до 75 млн тг	+
5	АО «Нурбанк»	до 240	от 20%	от 18,0%	до 70 млн тг	-
6	АО «Freedom Bank Kazakhstan»	до 240	от 20%	от 17,2%	до 70 млн тг	+
7	АО «Altyn Bank»	до 240	от 20%	от 14%	до 75 млн тг	+
8	АО «Евразийский банк»	-	-	-	собственная ипотечная программа отсутствует	+
9	АО «Отбасы банк»	до 300	от 20-50% (в зависимости от накоплений)	от 3,5% до 8,5%	до 100 млн тг	-

Примечание: составлено автором по данным сайтов коммерческих банков

По результатам анализа данных, представленных в таблице, можно сделать вывод о том, что ипотечные программы банков Республики Казахстан характеризуются значительным разнообразием условий кредитования.

Показатели доступности ипотечного кредитования в Республике Казахстан представлены в таблице 3.

Таблица 3

Доступность ипотечного кредитования (Housing Affordability Index)

Децили	Уровень дохода*	7-20-25	Altyn Bank	Фридом	Halyk Bank	Нурбанк	Банк RBK	Forte Bank	БЦК
PK	-	124,2	70,6	59,3	58,4	56,9	56,0	54,9	53,3
1	40 185	23,7	13,5	11,3	11,1	10,8	10,7	10,5	10,2
2	52 140	30,7	17,5	14,7	14,4	14,1	13,8	13,6	13,2
3	59 204	34,9	19,8	16,6	16,4	16,0	15,7	15,4	15,0
4	67 000	39,5	22,4	18,8	18,5	18,1	17,8	17,5	16,9
5	75 410	44,4	25,3	21,2	20,9	20,4	20,0	19,6	19,1
6	85 057	50,1	28,5	23,9	23,5	23,0	22,6	22,2	21,5
7	98 704	58,2	33,1	27,7	27,3	26,6	26,2	25,7	25,0
8	117 660	69,3	39,4	33,1	32,6	31,8	31,2	30,6	29,8
9	147 736	87,1	49,5	41,5	40,9	39,9	39,2	38,5	37,4
10	256 948	151,4	86,1	72,2	71,1	69,3	68,2	66,9	65,0

*в среднем на душу населения

Примечание: составлено автором

Основными причинами являются высокие процентные ставки, значительные требования к первоначальному взносу и уровень доходов заемщиков [13-15].

Таким образом, несмотря на активное развитие ипотечного рынка, проблема доступности жилья остается актуальной. Для ее решения требуется дальнейшее совершенствование механизмов государственной поддержки и развитие более гибких банковских продуктов.

Проведенный анализ развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан показывает, что данный сегмент финансового рынка демонстрирует устойчивую положительную динамику. Рост ипотечного портфеля банков второго уровня, увеличение объемов выдачи кредитов и расширение банковских программ свидетельствуют о постепенном укреплении ипотечной системы страны.

Одной из важнейших тенденций современного этапа развития ипотечного рынка является цифровизация банковских услуг. Использование цифровых платформ позволяет значительно ускорить процесс оформления ипотечных кредитов, повысить прозрачность финансовых операций и снизить административные издержки банков.

Вместе с тем сохраняется ряд проблем, связанных с доступностью ипотечного кредитования для населения. Высокие процентные ставки и требования к первоначальному взносу ограничивают возможности получения ипотечных кредитов для многих семей [16].

В этой связи дальнейшее развитие ипотечного рынка должно быть направлено на расширение цифровых ипотечных сервисов, совершенствование государственных программ поддержки и повышение доступности банковских продуктов для различных категорий населения.

Для более комплексной оценки состояния ипотечного кредитования в Казахстане целесообразно провести SWOT-анализ, который позволяет выявить сильные и слабые стороны рынка, а также определить потенциальные возможности и угрозы его дальнейшего развития (таблица 4).

Таблица 4

SWOT-анализ ипотечного рынка Республики Казахстан

Факторы	Характеристика
Сильные стороны (Strengths)	развитая банковская система и участие банков второго уровня в ипотечном кредитовании; государственные программы поддержки жилья («7-20-25», «Баспана Хит»); рост спроса на жильё; внедрение цифровых сервисов в банковской сфере; развитие онлайн-банкинга и дистанционного оформления кредитов
Слабые стороны (Weaknesses)	высокий первоначальный взнос по большинству ипотечных программ; относительно высокие процентные ставки; ограниченная доступность ипотеки для населения с низким доходом; региональные диспропорции рынка жилья; недостаточный уровень цифровой интеграции между банками и государственными реестрами
Возможности (Opportunities)	развитие цифровой ипотеки и онлайн-платформ; внедрение технологий Big Data и искусственного интеллекта в кредитный анализ; интеграция банковских сервисов с цифровыми платформами недвижимости; развитие электронного документооборота и цифровой регистрации недвижимости; расширение государственных программ поддержки населения
Угрозы (Threats)	рост стоимости недвижимости; увеличение долговой нагрузки населения и многое другое

Ключевые проблемы ипотечного кредитования в Казахстане представлены в таблице 5.

Таблица 5

Основные проблемы ипотечного кредитования в Казахстане

Проблема	Характеристика
Высокие процентные ставки	ипотечные кредиты остаются финансово недоступными для части населения
Высокий первоначальный взнос	необходимость накопления значительных средств ограничивает спрос
Рост цен на недвижимость	увеличение стоимости жилья снижает доступность ипотечного кредитования
Региональные диспропорции	основная часть ипотечных кредитов сосредоточена в крупных городах
Недостаточное развитие цифровых ипотечных сервисов	не все банки внедрили полностью цифровые процессы оформления ипотеки

Важную роль в развитии ипотечного рынка играют государственные программы поддержки населения, которые направлены на повышение доступности жилья. Благодаря таким программам значительная часть граждан получает возможность приобретения недвижимости на более льготных условиях.

Вместе с тем сохраняется ряд проблем, которые ограничивают дальнейшее развитие ипотечного кредитования. К их числу относятся высокие процентные ставки, значительный размер первоначального взноса и рост стоимости жилья на рынке недвижимости.

Дополнительным фактором является неравномерность развития ипотечного рынка по регионам страны. Основная доля ипотечных сделок сосредоточена в крупных экономических центрах, тогда как в других регионах уровень ипотечного кредитования остается относительно низким [8-10].

Одним из наиболее перспективных направлений развития ипотечного рынка является внедрение цифровых технологий. Цифровизация банковских услуг позволяет повысить эффективность финансовых процессов и сократить сроки оформления ипотечных сделок.

Таким образом, дальнейшее развитие ипотечного рынка Казахстана во многом будет зависеть от эффективности внедрения цифровых технологий, совершенствования государственной политики в сфере жилищного финансирования и повышения доступности ипотечных программ для населения.

Заключение

Таким образом, цифровизация финансового сектора открывает новые возможности для дальнейшего развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан. Современные технологии позволяют существенно повысить эффективность банковских процессов, снизить транзакционные издержки и расширить доступ населения к финансовым услугам.

Одним из ключевых направлений развития ипотечного рынка становится внедрение цифровых платформ, объединяющих различные этапы ипотечной сделки в единую информационную систему. Использование таких платформ позволяет интегрировать банковские сервисы, государственные реестры недвижимости, системы электронного документооборота и сервисы оценки недвижимости. В результате процесс оформления ипотечного кредита может быть реализован полностью в онлайн-формате.

Литература

1. Закон Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» от 31 августа 1995 г. № 2444.
2. Закон Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» от 7 декабря 2000 г. № 110-III.
3. Государственная программа «Цифровой Казахстан» на 2018-2025 годы: утв. постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 декабря 2017 г. № 827.
4. Ахроров А.А., Хамраев С.Р. Механизмы формирования системы финансирования коммерческими банками проектов в государственных программах // Ответственный редактор. 2025. EDN: IOZRNХ.
5. Аубакирова М.Б. Роль и значение ипотечного кредитования в Казахстане // Новое слово в науке: стратегии развития. 2022. С. 213-216. EDN: LLGBTD.
6. Байкелов Н.Д., Борисова Е.И., Абдунурова А.А. Анализ факторов, влияющих на недвижимость первичного рынка жилья строительной отрасли Республики Казахстан // Статистика, учет и аудит. 2025. Т. 3. № 98. С. 217-230. DOI: 10.51579/1563-2415.2025.-3.16 EDN: PFVNUT.
7. Жанбаев Р.А. и др. Жилищное (ипотечное) кредитование как один из элементов демоэкономики // Экономика и предпринимательство. 2022. № 6 (143). С. 333-337. DOI: 10.34925/EIP.2022.143.6.061 EDN: SMBZER.
8. Калиева Г.Т., Сапаргалиев Х.У., Саханова Л.Б. Развитие банковского сектора экономики Республики Казахстан в новых реалиях. Алматы, 2023. 144 с.
9. Кукла М.П. Финансовый сектор в экономике: от индустриализации до цифровой трансформации // Кореведение. 2023. № 1. С. 5-17. DOI: 10.48647/ICCA.2023.69.68.001 EDN: YBINMG.
10. Мартыненко Н.Н., Ашеулова Н.А., Малик А.Е. Тенденции развития банковских услуг Казахстана эпохи цифровизации // Финансовые рынки и банки. 2023. № 6. С. 147-151. EDN: ХМҮКҮР.
11. Ниязбекова Ш. Развитие банковского сектора зарубежных стран в условиях цифровизации // Вестник Академии знаний. 2025. № 4 (69). С. 655-658. EDN: RJRGTD.

12. Ромазанов Ж.К., Ниязов Т.Ж., Карипов Т.А. Перспективы развития кредитного рынка Казахстана // Scientific Journal of Pedagogy and Economics. 2024. Т. 411. № 5. С. 389-400. DOI: 10.32014/2024.2518-1467.848 EDN: IYCRNP.

13. Халикова Л.С., Селезнёва И.В. Ипотечное кредитование: опыт и перспективы развития в Республике Казахстан. Алматы, 2022. 177 с.

14. Тенденции ипотечного кредитования // Официальный сайт Агентства по регулированию и развитию финансового рынка Республики Казахстан. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/ardfm/press/news/details/268856?lang=ru> (дата обращения: 04.04.2026).

15. Жилищные госпрограммы активизировали рынок ипотечных займов // Finprom.kz. [Электронный ресурс]. URL: <https://finprom.kz/ru/article/zhilishnye-gosprogrammy-aktivizirovali-rynok-ipotechnyh-zajmov> (дата обращения: 04.04.2026).

16. Цифровая ипотека: развитие онлайн-сервисов ипотечного кредитования // Kursiv.kz. [Электронный ресурс]. URL: <https://kz.kursiv.media/2022-09-26/bolshe-digital-na-metr/> (дата обращения: 04.04.2026).