АННОТАЦИЯ

диссертации на соискание степени доктора философии (PhD) по специальности «6D050900 – Финансы» Ауезханұлы Азамата на тему «Банковское ипотечное кредитование физических лиц в Республике Казахстан: теория и практика»

Актуальность диссертационного исследования определяется тем, что, несмотря на расширение ипотечного кредитования в Республике Казахстан, жильё по-прежнему остаётся недоступным для широких слоёв населения. Высокие процентные ставки, значительный размер первоначального взноса, а также несоответствие между уровнем доходов физических лиц и стоимостью жилья существенно ограничивают возможности приобретения собственного жилья.

Данная проблема приобретает особую значимость в контексте реализации государственной политики, направленной на повышение доступности жилья. В посланиях Президента РК неоднократно подчёркивалась необходимость совершенствования механизмов ипотечного кредитования и расширения охвата населения данным финансовым инструментом, что свидетельствует о его приоритетном характере в системе социально-экономической политики государства. Кроме того, в условиях цифровой трансформации финансовой системы возрастает потребность в комплексном исследовании теоретических, методологических и практических основ совершенствования ипотечного кредитования физических лиц.

Целью диссертационного исследования является разработка предложений по совершенствованию теории и практики банковского ипотечного кредитования физических лиц на основе изучения теоретических и методологических основ ипотечного кредитования.

Для достижения поставленной цели в диссертации решены следующие **задачи:**

– На основе систематизации экономической природы, эволюции и ключевых понятий ипотечного кредитования научно определить концептуальные основы теории ипотечного кредитования физических лиц;

– Комплексно проанализировать институциональную структуру системы банковского ипотечного кредитования физических лиц, принципы её функционирования, а также методологию ее оценки;

– Исследовать опыт ипотечного кредитования физических лиц в зарубежных странах и на его основе разработать сравнительные научные выводы для адаптации соответствующих моделей к условиям Казахстана;

– Проанализировать макроэкономические детерминанты ипотечного кредитования физических лиц в Казахстане, а также ключевые индикаторы доступности жилья;

– Исследовать структурную и динамическую трансформацию рынка ипотечного кредитования физических лиц в Республике Казахстан, включая качественные и количественные показатели банков, с позиции рыночной сегментации и продуктовой линейки;

– Провести комплексную оценку эффективности банков в сфере ипотечного кредитования физических лиц на основе двухэтапного метода DEA и индекса производительности Malmquist, а также определить изменения во времени;

– Разработать научно обоснованные рекомендации по интеграции двухуровневой методологии, направленной на повышение доступности банковского ипотечного кредитования, в процессы реализации ипотечных программ;

– Рассмотреть перспективные направления развития экосистемы банковского ипотечного кредитования физических лиц с использованием технологий искусственного интеллекта и блокчейна;

– Разработать финансовую модель внедрения обратной ипотеки для лиц пенсионного возраста в Казахстане.

Объект исследования. Объектом исследования являются банки второго уровня Республики Казахстан и механизмы ипотечного кредитования физических лиц.

Предметом исследования являются финансово-экономические отношения, формирующиеся в процессе банковского ипотечного кредитования физических лиц, а также методологические, институциональные и технологические механизмы, обеспечивающие их регулирование, оценку эффективности и определение доступности.

Методологическую основу исследования составляют как общенаучные методы познания, так и специальные методы. В числе применяемых методов можно выделить методы сбора и обработки данных, статистические методы анализа, экономико-математическое моделирование, методы сравнительного анализа, а также методы оценки эффективности (DEA и индекс Malmquist). Указанные методы позволили собрать комплексную и достоверную информацию о текущем состоянии банковского ипотечного кредитования физических лиц в Республике Казахстан, а также сформировать эмпирическую базу для проведения анализа его эффективности, оценки доступности ипотечного кредитования и разработки методологических подходов к ее повышению в условиях реализации государственных программ и цифровой трансформации.

Основные результаты исследования. В диссертации уточнены теоретико-концептуальные основы банковского ипотечного кредитования физических лиц, определены институциональная структура ипотечной системы, её ключевые принципы и факторы развития. В условиях цифровой трансформации научно обоснован переход от традиционной модели к экосистемной парадигме, а также предложена многоуровневая аналитическая платформа оценки эффективности на основе метода DEA и индекса Malmquist. Проведён сравнительный анализ зарубежных моделей ипотечного кредитования и определены направления их адаптации к условиям Республики Казахстан.

Во второй главе на основе эмпирического анализа установлено, что развитие ипотечного кредитования в Казахстане тесно связано с макроэкономическими факторами и сопровождается формированием проциклической зависимости между рынком ипотеки, ценами на жилье и доходами населения. Несмотря на значительный рост ипотечного портфеля в 2015-2024 гг., выявлено усиление региональных диспропорций долговой нагрузки над динамикой доходов, снижение доступности жилья подтверждены показателями PIR, MPI и HAI. Определено, что рынок носит циклический характер, зависит от государственных программ и характеризуется доминированием государственного «Отбасы банка». Применение DEA-Malmquist позволило выявить ключевые факторы эффективности банков на ипотечном рынке и обосновать роль цифровизации в повышении их продуктивности.

В третьей главе исследования разработана двухуровневая методология эффективной реализации ипотечных программ. На первом уровне предложен интегральный индекс ипотечной доступности, объединяющий показатели PIR, MPI и HAI. В качестве второго уровня методологии предложен методологический подход, ориентированный на доходную сегментацию на основе результатов децильного анализа. Предложены меры по дифференциации государственной поддержки для

низкодоходных слоев, а также предложен механизм сотрудничества между государством и работодателями для средне доходных групп на основе опыта Китая. Разработана интегрированная технологическая модель, основанная на объединении технологий искусственного интеллекта, машинного обучения, блокчейна и банковского скоринга. Предложена финансовая модель обратной ипотеки как инструмента повышения доходов физических лиц старшей возрастной группы.

В диссертации получены следующие результаты, характеризующиеся **научной новизной:**

1) В условиях цифровой трансформации разработан теоретический аппарат, обосновывающий переход банковского ипотечного кредитования от традиционной «системной» к «экосистемной» парадигме; предложены концептуальная платформа комплексного рассмотрения экосистемы банковского ипотечного кредитования, а также интегральный аппарат оценки эффективности деятельности её акторов;

2) Предложена авторская практическая методология оценки эффективности банков второго уровня, работающих в ипотечном сегменте на основе двухэтапной модели DEA и индекса производительности Malmquist; систематизированы ключевые факторы, влияющие на эффективность банков, и их влияние эмпирически обосновано.

3) Разработан интегральный индекс оценки доступности ипотечного кредитования, объединяющий показатели MPI, PIR и HAI, на основе которого комплексно выявлено наличие глубоких структурных диспропорций между регионами Казахстана.

4) Предложен подход к доходной сегментации на основе результатов децильного анализа ипотечных продуктов, в рамках которого научно обоснованы механизмы государственной поддержки, ориентированные на различные группы доходов.

5) Сформирована интегрированная технологическая модель развития экосистемы ипотечного кредитования физических лиц, основанная на объединении скоринговых систем на базе искусственного интеллекта и машинного обучения с технологиями блокчейн, которая обеспечивает формирование концептуальной платформы полной цифровизации и автоматизации всех этапов ипотечного процесса.

6) Предложена финансовая модель обратного ипотечного кредитования, адаптированная к условиям Казахстана, и научно обоснована возможность повышения благосостояния пенсионеров за счёт превращения жилищного капитала в источник дохода, а также внедрения нового финансового инструмента с ограниченными рисками для банков.

Положения, выносимые на защиту:

1) В условиях цифровой трансформации установлено, что система ипотечного кредитования представляет собой не просто простую взаимосвязь между банками и заемщиками, а сложную взаимосвязанную структуру, включающую множество различных участников. Научно обосновано, что рассмотрение системы ипотечного кредитования в рамках традиционной «системной» парадигмы является недостаточным, и доказана необходимость интерпретации ипотечных отношений как «экосистемы», развивающейся на основе тесного взаимодействия ее участников. Предложены концептуальная основа комплексного анализа ипотечной экосистемы и интегрированный методический подход, позволяющий всесторонне оценивать эффективность ее участников.

2) Несмотря на значительный рост ипотечного рынка в Казахстане, доказано, что доступность жилья остается низкой. Проанализированные автором показатели (PIR, HPI, HAI, MPI) свидетельствуют о том, что ипотечное кредитование остается недоступным для большинства физических лиц. Установлено, что в западных

регионах уровень ипотечной доступности относительно выше, тогда как в южных областях и крупных городах ситуация остается более сложной. Уточнено, что развитие ипотечного рынка носит циклический характер и в значительной степени зависит от государственных программ. Полученные результаты обосновывают необходимость формирования регионально дифференцированной и ориентированной на уровень доходов государственной ипотечной политики.

3) Методология оценки эффективности банков второго уровня на ипотечном рынке, основанная на двухэтапной модели DEA и индексе продуктивности Malmquist, позволила доказать, что эффективность банков напрямую зависит от качества управления ресурсами, структуры операционных расходов, качества кредитного портфеля и технологической эффективности. Это позволило сформулировать следующие выводы: А) операционные расходы, включая чрезмерное увеличение численности персонала, существенно снижают эффективность деятельности банков, тогда как расширение депозитной базы оказывает положительное влияние; Б) индекс Malmquist выявил неоднородную динамику продуктивности банков во времени: для универсальных банков характерен относительно стабильный рост, тогда как у специализированных и трансформирующихся банков наблюдаются выраженные циклические колебания; В) в ипотечном сегменте ключевыми факторами повышения эффективности банков являются оптимизация операционных расходов, развитие цифровой ипотечной экосистемы, эффективное использование ресурсной базы и усиление управления рисками.

4) Авторский интегральный индекс ипотечной доступности, объединяющий показатели MPI, PIR и HAI, позволил выявить наличие глубоких структурных диспропорций между регионами. В частности, более высокий уровень доступности зафиксирован в Актюбинской области – 0,5875, Западно-Казахстанской области – 0,5705 и Мангистауской области – 0,5685, тогда как в южных регионах он значительно ниже: г. Шымкент – 0,348, Туркестанская область – 0,4315, Алматинская область – 0,4265. Полученные результаты свидетельствуют о необходимости разработки регионально дифференцированной ипотечной политики. Обоснована целесообразность адаптации лимитов ипотечного кредитования, механизмов субсидирования и требований к первоначальному взносу с учетом региональной специфики.

5) Подход к доходной сегментации, основанный на результатах децильного анализа, позволил научно обосновать, что ипотечные продукты сконцентрированы в высокодоходных группах населения, тогда как лица с низким (1-3 дециль) и средним (4-6 дециль) уровнем доходов фактически исключены из ипотечного рынка. В целях снижения данного неравенства определена система соответствующих инструментов. Для социально уязвимых групп предложено внедрение региональных коэффициентов и механизмов государственного субсидирования, а для среднедоходных групп предложена матрица взаимодействия государства и работодателей.

6) Предложенная интегрированная технологическая модель, направленная на развитие экосистемы ипотечного кредитования, доказала эффективность совершенствования скорингового процесса на основе искусственного интеллекта, машинного обучения и технологий блокчейн. Разработана концептуальная платформа полной цифровизации ипотечного процесса, включающего этапы скоринга, управления рисками, верификации документов, андеррайтинга, оценки, выявления мошенничества и оформления с использованием смарт-контрактов. В результате научно обосновано, что внедрение данной модели способствует снижению операционных издержек банков и повышению эффективности управления рисками,

обеспечивая переход национальной ипотечной экосистемы на качественно новый уровень.

7) Финансовая модель внедрения обратного ипотечного кредитования научно обосновывает возможность повышения финансового благосостояния лиц пенсионного возраста за счет трансформации жилищного капитала в источник дохода. Установлено, что предложенная модель обладает потенциалом увеличения ежемесячного дохода пенсионеров до двух раз, а для владельцев высокоценной недвижимости обеспечивает дополнительные возможности дальнейшего роста доходов. Доказано, что показатель LTV по продукту обратной ипотеки обеспечивает сохранение финансовой устойчивости банков.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в развитии теоретико-методологических основ банковского ипотечного кредитования физических лиц в Республике Казахстан, а также в научном обосновании закономерностей перехода от традиционной «системной» модели к «экосистемной» модели в условиях цифровой трансформации финансового сектора. Полученные результаты расширяют научные представления о структуре ипотечного рынка, степени его зависимости от государственных программ, цикличности развития, а также о взаимосвязи доступности жилья с дисбалансом между уровнем доходов населения и ценами на недвижимость.

Использование непараметрических методов анализа (DEA, Malmquist индекс) способствует совершенствованию инструментария оценки эффективности деятельности банков, в то время как разработанная система интегральных показателей (MPI, PIR, HAI) и двухуровневая методология формируют научную основу для комплексного анализа доступности ипотечного кредитования.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования его результатов в деятельности государственных органов, финансовых институтов и банков второго уровня. Предложенная двухуровневая методология позволяет формировать ипотечную политику с учётом региональных и доходных особенностей физических лиц, оценивать эффективность государственных программ и разрабатывать меры по их совершенствованию. Разработанная методология DEA-Malmquist ориентирована на повышение операционной эффективности банков, оптимизацию использования ресурсов и совершенствование управления рисками. Интегрированная технологическая модель ипотечной экосистемы способствует автоматизации процессов, снижению издержек и повышению прозрачности. Результаты исследования могут быть использованы при разработке стратегий повышения доступности жилья, а также при внедрении новых финансовых инструментов, включая обратную ипотеку.

Публикации результатов исследования. Основные результаты и выводы диссертационного исследования опубликованы в 10 научных работах: 2 статьи – в журналах, входящих в базу SCOPUS, 8 статей – в изданиях, рекомендованных Комитетом по обеспечению качества в сфере науки и высшего образования МНВО РК.

Структура и объем диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Диссертация включает 46 таблиц, 53 рисунка, список использованных источников из 261 наименования.