

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университетінің 60 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары– 13: дәстүрлерді сақтай отырып, болашақты құру» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 13: сохраняя традиции, создавая будущее», посвященная 60-летию Казахского агротехнического университета имени С.Сейфуллина. - 2017. - Т.1, Ч.4. - Б.244-248

ЕКІНШІ ДЕНГЕЙЛІ БАНКТЕРДЕГІ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕНДІРУ МӘСЕЛЕЛЕРІ ЖӘНЕ ОНЫ ДАМЫТУ ЖОЛДАРЫ

Тастубаева Ш.Б.

Тұрғын үйді сатып алу – әрбір отбасы үшін бірінші кезектегі қажеттілік. Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың дәстүрлі схемасы бюджет ресурстарынан мемлекет тұрғын үйлерді салып, тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін кезекте тұрған азаматтар арасында тегін бөлуді қарастырған болатын. Еліміз тәуелсіздігін алып, нарықтық экономикаға көшіп жатқан кезінде бұл схема өзінің қабілетсіздігін көрсетті. Халықты мемлекеттік тұрғын үйлермен қамтамасыз етудің қысқартылуы, олардың тұрғын үйді сатып алу кезінде негізгі қаражат көзі халықтың меншікті қаражаттары, сондай-ақ банктердің кредиттері болуына әкеліп соқты. Бұл жағдайда тұрғын үйді салу үшін инфляция жағдайында оған минималды әсер ететін және максималды уақытылы қайтарылатын ұзақ мерзімді кредиттер қажеттілік тудырды. Шет елдердің тәжірибесі көрсеткендей: саликалы мемлекеттік саясатты жүргізіп, дұрыс ұйымдастырған жағдайда ипотека біртіндеп өз бетімен қаржыландырылатын жүйеге ауысып, тұрғын үй нарығының қызметін айқындайды. Ипотека - кепілге берілген жылжымайтын мүлік немесе ондағы үлесі кепіл берушінің немесе үшінші тұлғаның иелігі мен пайдалануында қалатын кепіл түрі

Ипотекалық несиелеу мемлекеттің экономикалық және әлеуметтік дамуының маңызды факторы болып табылады. Мемлекет үшін оның рөлі әсіресе экономикалық дағдарыстан шығу кезеңінде айқын байқалады. Жиынтық табыс пен жиынтық өндірістің тұрақты өсуі үшін, жиынтық табыстың бір бөлігі инвестиция арқылы өнеркәсіптің дамуына жұмсалғаны жөн. Сол кезде экономикалық көрсеткіштердің тізбекті өсу реакциясы туындауы мүмкін. Несие мен тұрғын үйлерге қойылған бағалар соңғы жылдары күмән келтіріп отырған тұтынушылардың үздіксіз ұтымдылықтарына негізделген. Сонымен қатар өзара байланысты несиелеу мен баға арасындағы эмпирикалық зерттеулер ұлттық деңгейдегі деректерге негізделген. Бұл деректер құрылымдық үзілістер мен асимметриялық жауаптарға тексеріледі. Жергілікті нарық құрылымдарына қарай бір – бірінен ерекшеленеді, сондықтан кез келген болжамды тұрғын үй нарығының коэффициенттері аймақтарына қарай өзгеріп отыруы керек [1].

Маңызды проблемалардың бірі болып материалдық активтердің қолма – қол және депозиттік құралдарға, құнды қағаздарға конверттелінуі болып

табылады. Мұндай айырбастаудың аса маңызды механизмі капитал үшін жылжымайтын мүлік ұғымына кіретін ипотека болып табылады, ол жылжымайтын мүліктің бірегей қасиеттері – шекара арқылы жүріп-тұруға қабілетсіздігі.

Ипотека салынған үйлерді сатуға ықпал етеді, ал құрылыстың өсуі құрылыс материалдары мен конструкцияларды өндіру, құрылыс және қол машина жасау, ағаш өңдеу, жиһаз өндіру және т.с.с операциялардың жандануын тудырады. Өнеркәсіптік ипотекалық несиелендіру өндірісті жаңғыртуға мүмкіндік береді, ол өнімнің сапасы мен бәсекеге қабілеттілігінің артуына әкеліп, елдің экономикалық әлеуетінің ұлғаюына үлесін қосады.

Сондай-ақ, әлеуметтік тұрақсыздықты жою жолына оң әсерін тигізеді. Жұмыспен қамту проблемасын (қосымша жұмыс орындары құрылыс және басқа да салаларда) шешуге әсерін тигізіп, халықтың қажеттілігін қанағаттандыруға көмектеседі.

Ипотека еліміздің банк жүйесінің тұрақтылығы мен қызметінің тиімділігін арттыруда үлкен маңызды рөлге ие. Банктер үшін қамтамасыз етілген кредиттер неғұрлым қауіпсіз, себебі қарыз қайтарылмаған жағдайда банк кепіл арқылы қарызын қайтарып алады. Ипотекалық несиелендіру кезінде қауіп – қатердің азаюына мақсатты сипатты несиелендіру ықпал етеді. Көп жағдайда коммерциялық банктердің ағымдағы операцияларымен салыстырғанда жылжымайтын мүлікпен жүргізілетін операциялар қауіп – қатері төмен болып табылады.

Сондықтан, Қазақстан Республикасының қазіргі даму кезеңінде ипотекалық неселеудің дамуына аса маңызды назар аудару керек. Өйткені бұл жүйені дамыту – Қазақстанның нарықтық қатынастардың дамуындағы кезекті қадам.

Қазақстан республикасының банк жүйесінің қазіргі даму кезеңі банктік бизнесті құрылымдау процесін күшейту процесімен сипатталады. Әмбебап банктер операциялар аясын барынша кеңейтуге ұмтылғанымен, қазірдің өзінде сегментті банк қызметтері сұранысқа ие болып жатқанымен, мамандырылған банктер жұмыстарын жақсырақ атқарады. Мамандырылған несиелендіру ұйымдары шеңбері шектеулі операцияларды жүзеге асыру кезінде банк қызметінің тәуекелдеріне салыстырмалы аз кезігіп, жұмыстарын жоғары деңгейде жасауымен тартымды.

Әлеуметтік тәжірибе көрсеткендей ипотекалық несиелендірудің елеулі құраушы элементі несиелік операциялардың қызметі болып табылады. Несиелік ұйымдардың қызметінің негізгі мақсаты: ипотекалық несиелерді секьюритизациялау, өйткені ипотеканың дамуына тек қана ұзақ мерзімді (облигациялық) ақшалар қажетті көлемді қаражат пен уақыт бере алады [2].

Кез келген мемлекетте кең таралған тұрғын үй несиесін екі негізгі үлгілерге бөліуге болады: «жинақ банкі» үлгісі және «ипотекалық компаниялар» үлгісі. Жинақ банктері өздерінің қорларын салымдар арқылы жүзеге асырады. Ипотекалық компаниялар салымдарды тартпайды, және

өздерінің капиталы мен жедел қарыз беру арқылы бастапқы операцияларын қаржыландыру болды.

Дүниежүзілік тәжірибеде ипотекалық несиелеудің түрлі үлгілері бар. Олар бір-бірінен несиелеу мен кері қаржыландыру үрдістерін ұйымдастыру мен мемлекеттердің қатысу деңгейіне (дәрежесіне) қарай айрықшаланады. Қалыптасқан экономикалық жағдайларда АҚШ, Германия, Малайзия тәжірибелерінің негізінде жүйелердің қосындысынан шыққан «Туынды» (гибрид) жүйесін пайдалану туралы шешім қабылданды. Сол себепті арнайы мамандандырылған Қазақстандық Ипотекалық компания ұйымын құру туралы шешім ұйғарылды. Компанияның алғашқы кезеңінде негізін қалаушы болып Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі табылды. Кейінде компания капиталына халықаралық қаржы ұйымдары мен екінші деңгейлі банктердің қатысуы жоспарланған. Қазақстандық Ипотекалық компаниясын құрудың негізгі мақсаты болып орта табысы бар азаматтарды құны бойынша қолға жетерлік баспанамен қамтамасыз етуші жүйені ендіру мен баспанаға деген төлем қабілеттілікті сұраныс нысаналарын ұлғайту табылады.

Қазіргі кезде ұсынылып отырған шартқа сәйкес ипотекалық несиелеуді алу мүмкіндігі халықта шектеулі. Оның негізгі себептері болып несиелеудің қысқа мерзімдері мен несиені валюта немесе теңгемен валюталық эквивалент байламымен беру табылады. Осының нәтижесінде әлеуметті төлем қабілеттілігі бар қарыз алушылардың басым бөлігі тарқайды да, бұл қаржы нарықтарында инвестицияларды тарту жолымен толық кері қаржыландыруға қажетті ипотекалық несиелер портфелін қалыптастыруға мүмкіндік бермейді [3].

Бірінші кезеңде ұзақ мерзімді ипотекалық несиелер 3-тен 25 жылға дейін мерзімге беріледі. Өтеудің мерзім ұзақтығына байланысты қарыз төлеушінің ай сайынғы төлем көлемі егер тендей бөліктермен болса, онда негізгі қарыз соммасы тезірек азайады, ал егер аннуитеттік болса ай сайынғы төлем көлемі бірдей болады, бірақ ең алдымен процент соммасы азайып, негізгі қарыз соммасы сонына қарай азаяды. Несие соммасы сатып алынатын баспананың нарықтық құнының 70%-н құрайды, ал қалған 30% баспана үшін төлемнің алдыңғы жарнасын құрайды, оны қарыз төлеуші өз есебінен төлеуі тиіс. Сонымен бірге несиені бойынша ай сайынғы төлемдердің соммасы қарыз алушының табысының 35%-н құрауы тиіс.

Алынған несиені өтеу мен ол бойынша сыйақыларды өтеу аннуитеттік төлем немесе тендей бөліктермен немесе негізгі қарыз сомманы дифференцирдықпен төлеу арқылы іске асады. Ол құрамында сыйақыны төлеу бойынша толық төлемді (негізгі қарыздың қалдығына есептеледі) несиені бойынша негізгі қарыздың бөлігін қамтиды.

Екінші кезеңде қазіргі таңда компания өзі несиелендіреді және банктерге ипотекалық несиелерді сату мүмкіндігін береді. Екінші ипотекалық нарықтың операторы ретінде компания ақылы негізде ипотекалық несиелер бойынша ипотекалық куәліктерді сатып алу жолымен талап ету құқығын алады. Бұл жағдайда несиені қызмет көрсету қызметі банкте болады. Одан кейін компания сатып алынған талаптар құқығының

пулдарымен қамтамасыз етілген ипотекалық облигациялар – бағалы қағаздар шығарады. Әрбір эмиссия үшін сәйкес параметрлермен ипотекалық тұрғын үй несиелерінің жекелеген пулдары қалыптасатын болады. Бұдан басқа банк пен компания арасында сатып алынған талап құқықтарды сенімді басқарудың келісімі жасалады. Бұл кредиторға салынған мүлік пен қарызгерді бақылауға, несиеге қызмет көрсеткені үшін комиссиялық төлемдер алуға және оператордан алынған ақшаға несиелеу сферасын кеңейтуге мүмкіндік береді. Банкте несие тәуекелі қалады. Егер стандартқа сәйкес келмейтін ипотекалық несиелер берілетін болса банк кемшіліктерді жоюға немесе сапасыз несиелерді сатып алуға міндетті. Сондай-ақ несие берудегі банктің жауапкершілігі қарызгердің айлық төлемді төлей алмау жағдайында кепілдік беруден жүзеге асырылуы тиіс. Қарызгер тарапынан ай сайын төлемді толық төлемеген немесе жалпы төлемеген жағдайда банк тұрақты ай сайындық төлем мөлшерінде компанияның несиесі бойынша төлемді жүзеге асырады. Егер ипотекалық несие сапасыз болып танылатын болса, онда банк бұл несиені компаниядан сатып алып, өз бетінше қарызгермен негізгі қарыздың қалған бөлігін өтеу жөнінде келіседі. Несиені қайтару тәуекелі банкте қалады және компания мен соңғы инвесторға өткізілмейді. Несиені мерзімінен бұрын өтеу жағдайында талап құқықтары қажетті бағалы жаңа несиелер бойынша талап құқығына қосу немесе қайта қаржыландыру үшін қолайлы ақша, бағалы қағаздар сияқты өтімді активтерді жабудың арнайы шоттарына орналастырылады. Компания ипотекалық облигациялардың екі түрін шығаруға және орналастыруға құқылы болады [4].

Ипотеканың қол жетімділігін арттыру үшін жылдық сыйақының мөлшері 8%, бастапқы жарна 10 % болуы тиіс, ал ипотекалық несие 20 жыл мерзімге берілуі қажет. Осы орайда мамандар халықтың тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесін мейлінше шешу үшін Қазақстанда сингапурлық үлгіні іске асыру қажет деген пікірлерін білдіреді. Сингапурлық үлгі бойынша , егер пәтерге мұқтаж адамның қалтасы бастапқы жарнаның мөлшерін көтере алмаса, оған зейнетақы жинағын пайдалану мұрсат беру керек. Ипотекамен пәтер алу кезінде бастапқы жарна ретінде зейнетақы жинағын пайдалану мәселесін зерделеу дұрыс болады.

Сингапурде осы үлгіні жолға қойылғаннан бері баспаналы болғандардың үлесі 3 есеге, яғни 2007 жылғы 27 % көрсеткіштен қазір 91% дейін артқан. Сингапурде тұрғын үй құрылысын арнайы құрылған мемлекеттік ұйым жүзеге асырады. Ол ел тұрғын үй құрылысын дамытудың алғашқы кезеңінде арзан әрі шағын үй-жайларды салды, ал қазіргі кезде мемлекеттік тұрғын үйлердің параметрі айтарлықтай арта түсті.

Қазақстанда «Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі» АҚ ипотекалық несие-лендіруге және үлестік құрылысқа балама тағы тетікті ұсынып отыр. «Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі» құрылыс компанияларымен, сондай-ақ кейбір екінші деңгейлі банктермен бірлесіп тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесімен қатар, депозиттік-жинақ желісі негізінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыру туралы ұсыныс әзірлеген. Жоба банк, құрылыс салушы және

клиент арасындағы үшжақты ынтымақтастыққа есептелген. Оның аясында жылжымайтын мүлікті сатып алушы мен сатушының материалдық салымының кепілдігі қамтамасыз етіледі. Қазіргі кезде екі кесте қаралып отыр, оның бірі – мемлекет есебінен, ал екіншісі – жеке инвестициялар есебінен қаржыландыру. Мемлекет есебінен қаржыландыратын жобаны іске асыруда қайтарымды негізде қаржы бөлу қажет [5].

Бүгінде дамыған елдердің өзінде халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі түбегейлі шешілмеген. Шеттелдіктердің басым көпшілігі пәтерлерді немесе үйлерді жалдап тұрады. Қазақстанда бүгінде мемлекеттік бағдарлама, үлестік құрылыс, жалға берілетін тұрғын үй жүйесі, сондай-ақ іске асырылып жатқан басқа да жүйелер арқылы халықты баспанамен қамту мәселесі іске асырылуда. Ең бастысы – бұл мәселеге мемлекеттік деңгейде ұдайы көңіл бөлініп келеді. Осы мәселені шешу оңай емес, бірақ ешқандай талпыныс жасамай ипотекалық несиелендірудің тиімділігін арттыру мүмкін емес. Жоғарыда атылғандардың барлығы бүгінгі күні өзектілігі мен практикалық маңыздылығын растайды.

Әдебиеттер тізімі

1. Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы 1995 жылғы 23 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңы (2007.26.07. берілген өзгерістер мен толықтырулармен).
2. Мақыш С.Б., Ильясов А.А. Банковское дело: учебное пособие. – Алматы: 2006.
3. Mocetti S, Viviano E. Looking behind mortgage delinquencies. ELSEVIER SCIENCE BV, PO BOX 211, 1000 AE AMSTERDAM, NETHERLANDS, THOMPSON.
4. Дробзина А.Н. Финансы, денежное обращение кредит.- Москва. – 2000
5. Ольшаный А.И. Банковское кредитование: российский и зарубежный опыт. Москва. – 1997.

Ғылыми жетекші э.ғ.к., аға оқытушы Кеңес Г. К.