

«Сейфуллин оқулары – 18: « Жастар және ғылым – болашаққа көзқарас» халықаралық ғылыми -практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18: « Молодежь и наука – взгляд в будущее» - 2022.- Т.1, Ч.V. - Б. 51-55

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕНДІРУДІҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ МЕН ПРОБЛЕМАЛАРЫ

*Қорғанбек Г.Б. 2 курс магистранты
С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті,
Нұр-Сұлтан қ.*

Бүкіл әлемде ипотекалық несиелеу тұрғын үй бағдарламаларын ұзақ мерзімді қаржыландыру нысаны ретінде дамып, жұмыс істейді. Бұл мақалада Қазақстан Республикасындағы ипотекалық кредиттеудің барлық аспектілері қарастырылады. Мақалада қарастырылған барлық факторлардың әртүрлілігі өзінің даму ерекшеліктеріне сүйене отырып, өзінің ипотекалық кредит беру жүйесін қалыптастыра отырып, Қазақстанда ипотекалық кредит беруді ұйымдастырудың әртүрлі нұсқаларын қалыптастыру үшін негіз болып табылады.

Жеке тұрғын үй сатып алу-әрбір отбасы үшін бірінші кезектегі қажеттілік. Қазақстанда тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың дәстүрлі жүйесінде мемлекеттік тұрғын үй салу үшін бюджеттік ресурстарды орталықтандырылған бөлу және тұрғын үй жағдайын жақсартуға кезекте тұрған азаматтар арасында тегін бөлу түрлері қарастырылған. Қазақстанның тәуелсіз ел атануы және нарықтық экономикаға көшуі кезеңінде бұл жүйе өзінің дәрменсіздігін көрсетті. Халықты мемлекеттік тұрғын үймен қамтамасыз етуді қысқарту жағдайында тұрғын үй сатып алу үшін негізгі қаражат көзі халықтың өз қаражаты, сондай-ақ банктердің кредиттері болып табылады. Бұл жағдайда халыққа тұрғын үй құрылысына ұзақ мерзімді несиелер қажет, олар инфляцияға аз ұшырайды және уақытылы қайтарумен қамтамасыз етіледі.

Ипотека салынған үйлерді сатуға ықпал етеді, ал құрылыстың өсуі құрылыс материалдары мен конструкцияларын өндіруде, құрылыс және жол жасауда, ағаш өңдеуде және жиһаз өндірісінде және т.б. қызметтерді жандандырады. Ол сондай-ақ әлеуметтік тұрақсыздықты жеңуге оң әсер етеді. Жұмыспен қамту проблемасына әсер етеді (құрылыстағы және басқа салалардағы қосымша жұмыс орындары) және халықтың тұрғын үйге қажеттілігін қанағаттандыруға көмектеседі.

Ипотека елдің банк жүйесінің тұрақтылығы мен тиімділігін арттыру үшін үлкен маңызға ие. Қамтамасыз етілген несиелер банктер үшін қауіпсіз, өйткені несие қайтарылмаған кезде банк кепілді жүзеге асырады және өз

қаражатын қайтарады. Ипотекалық несиелер беру кезінде тәуекелдің төмендеуіне несиелердің мақсатты сипаты да ықпал етеді. Жылжымайтын мүлік операциялары көбінесе коммерциялық банктердің ағымдағы несиелік операцияларымен салыстырғанда аз тәуекелді болып табылады.

Ипотекалық несиелер беру жүйесінің ипотека арқылы қамтамасыз етілген несиелердің қайталама нарығының жұмысына байланысты банк жүйесінің тұрақтылығына әсер етуінің тағы бір маңызды жағы бар. Бұл нарық капиталдың экономиканың неғұрлым рентабельді саласына құйылуына ықпал етеді (банк капиталын әртараптандыру), сондай-ақ әртүрлі географиялық аудандардағы пайыздық мөлшерлемелер арасындағы айырмашылықты азайтады, бұл ел ауқымында капиталдың бірыңғай бағасының қалыптасуына ықпал етеді.[1]

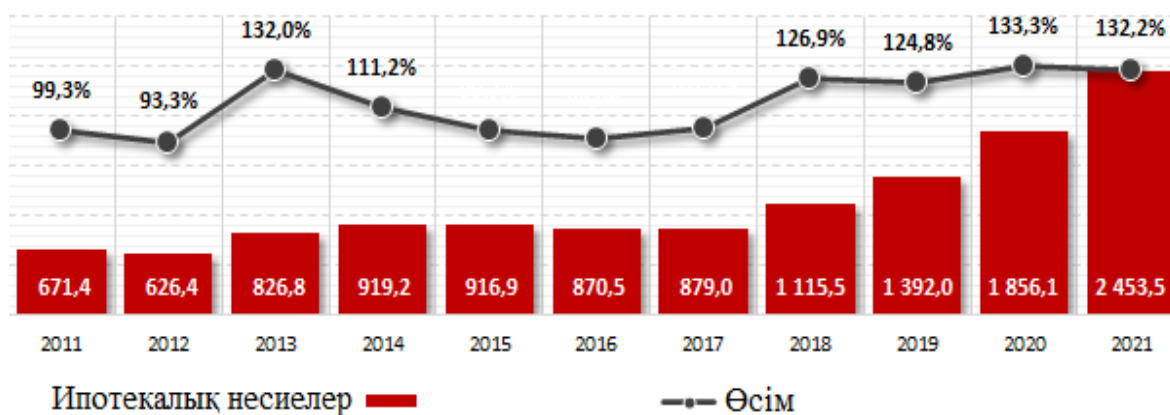
Сондықтан Қазақстан Республикасы дамуының осы кезеңінде ипотекалық несиелер беру жүйесін дамытуға тиісті назар аудару қажет. Себебі бұл жүйені дамыту - Қазақстандағы нарықтық қатынастарды дамытудағы кезекті қадам.

Ипотекалық несиелер беру ұйымы қызметінің негізгі мақсаты ипотекалық несиелерді секьюритизациялау болып табылады, өйткені ұзақ мерзімді (облигациялық) ақшаны сенімді қамтамасыз етуге (ипотекалық несиелерге) тарту ғана ипотеканы дамыту үшін көлемі мен мерзімі бойынша қажетті қаражат бере алады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігі мәселесінде ипотека маңызды рөл атқарады. Қазақстанда ипотекалық кредиттеуді дамытудың драйвері "Нұрлы жер", "7-20-25" және басқа да жеңілдікті кредиттеудің Мемлекеттік бағдарламалары, сондай-ақ "Баспана хит" нарықтық ипотекалық өнімі болды.

Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің деректері бойынша 2019-2020 жылдары банктердің ипотекалық портфелінің өсу қарқыны 30% - дан астам деңгейде болған. Ағымдағы жылдың тамыз айының соңындағы жағдай бойынша ипотекалық портфель бір жыл ішінде 32,2% - ға ұлғайып, 2,45 трлн теңгені құрады.

ҚР-дағы жеңілдікті бағдарламалардың ішінде барлық азаматтарға қолжетімді бағдарламалар бар (мысалы, "7-20-25"). Халықтың әлеуметтік осал топтарының әртүрлі санаттарына келетін болсақ, ҚР-да "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде кредиттеудің арнайы құралдары көзделген. Ресейде бүкіл ел бойынша халықтың әлеуметтік осал топтарына арналған жеңілдетілген ипотеканың арнайы бағдарламалары тек екі немесе одан да көп баласы немесе мүгедек балалары бар отбасылар үшін жарамды.



Сурет 1. ҚР-дағы ипотекалық несиелеу (млрд тг.)

Келесі кезекте қазіргі кезде елімізде жұмыс істеп тұрған ипотекалық бағдарламаларын қарастырайық (кесте 1).

Қазақстанда ипотекалық бағдарламалардың сыйақы мөлшермесі нақты белгіленген және несиелер мерзімі бойынша өзгертілмейді. Бұдан басқа, ҚР - дағы жеңілдікті кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелері тіркелген және кредит мерзімі ішінде өзгертуге жатпайды. Атап айтқанда, "7-20-25" бағдарламасы бойынша номиналды мөлшерлеме 7% - ды, "Бақытты отбасы" бағдарламасы бойынша - 2% - ды, "Шаңырақ" бағдарламасы бойынша - жылдық 5% - ды және т.б. құрайды.

Маңызды сәт: Қазақстанда жеңілдетілген ипотека бойынша мөлшерлеме ҚР ҰБ базалық мөлшерлемесінен айтарлықтай төмен (9%), ал Ресейде олар көбінесе РФ ОБ негізгі мөлшерлемесінен жоғары (5%).

Мысалы, "7-20-25" бағдарламасы - мерзімсіз және 1 трлн теңге сомасындағы қаражат толық игерілгеннен кейін аяқталады. Ағымдағы жылдың 3 маусымындағы жағдай бойынша бағдарлама бойынша 429,9 млрд теңгеге 35,5 мың өтінім мақұлданды, оның ішінде 333,3 млрд теңге сомасына 27,9 мың қарыз берілді. Тиісінше, ағымдағы сәтте жоспарланған қаржыландырудың 33% - ы игерілді, ал бағдарлама нысаналы индикаторға қол жеткізгенге дейін қолданыста болады.

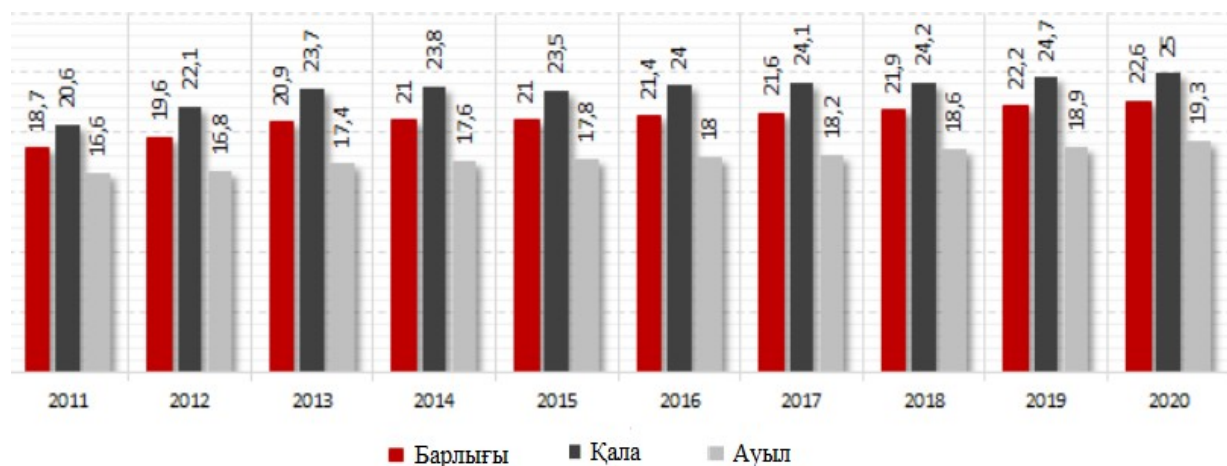
Жалпы, жеңілдетілген ипотекалық несиелеу бағдарламалары ҚР халқының тұрғын үймен қамтамасыз етілуіне айтарлықтай әсер етті. Мәселен, 2020 жылы көрсеткіш бір адамға 22,6 шаршы метрге дейін ұлғайды (салыстыру үшін: 2011 жылы бар болғаны 18,7 шаршы метр болған). Қалаларда 2020 жылы көрсеткіш 25 шаршы метрге дейін, ауылдарда - бір адамға 19,3 шаршы метрге дейін өсті, бұл ретте оң динамика дағдарыс кезеңдерін қоса алғанда, жылдан жылға тұрақты ұсталып келеді (сурет 2).

Кесте 1 - Қазақстанда қолданылатын негізгі жеңілдікті ипотекалық бағдарламалар

Бағдарлама атауы	Сыйақы ставкасы	Бастапқы жарна	Мерзімі
Шарттары мен қолжетімділігі			
«7-20-25»	7%	20%	25 жылға

			дейін
Жеке тұрғын үйі жоқ азаматтар үшін бастапқы нарықта дайын тұрғын үй сатып алу			
Шаңырақ	5%	10%	жылға дейін
Отбасының әрбір мүшесінің соңғы алты айдағы табысы айына 3,7 ең төмен күнкөріс деңгейінен аспауы тиіс			
ЖАО-ның әлеуметтік несиелік тұрғын үйлерді іске асыру	5%	20%	25 жылға дейін
ЖАО кезегінде тұрғандарды несиелендіру			
Бақытты отбасы	2%	10%	20 жылға дейін
Табысы төмен отбасыларға несие беру бағдарламасы			
Әскери баспана	3,5%-дан 8%-ға дейін	15%-дан 50%-ға дейін	25 жылға дейін
Әскери қызметкерлерді, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша несиелік бағдарлама			
Жас отбасы	6%	50%	6 жылдан 9 жылға дейін
Жас отбасыларды несиелендіру бағдарламасы			
Алматы жастары	5%	10%	25 жылға дейін
Әлеуметтік салаларда (білім беру, денсаулық сақтау, мәдениет, спорт, ЖОО, ҒЗИ, БАҚ, құқық қорғау органдары) жұмыс істейтін 35 жастан аспаған адамдарға арналған атаулы бағдарлама			

Тұрғын үйге қолжетімділік рейтингінде (бағаның халықтың таза табысына қатынасы) Қазақстан 2021 жылы 47-ші жыл бұрынғыға қарағанда 35-ші орынға көтерілді. Ал Ресей, керісінше, 45-ші орыннан артқы позицияға шегеріліп, 48-ші орынға түсіп қалды.[3]



Сурет 2. Бір тұрғынға тұрғын үймен қамтамасыз етілу (ш.м.)

Жоғарыда көрсетілген талдаулардың негізінде, мемлекеттің қолдауымен жүргізіліп жатқан бағдарламалардың негізінде Қазақстан Республикасында ипотекалық несиенің даму қарқыны тұрғындарды тұрғын үймен қамтамасыз ету жоғарылап келеді. Бүгінгі күні кезекке тұрған үйді қажет ететін отбасыларды қамтамасыз ету деңгейі соңғы жылдары қарқынды дамуда. Бұдан басқа жалпы халықты ипотекалық несиелемен қамтамасыз ету мәселесі – басқа сұрақ. Оған келетін болсақ, екінші деңгейлі банктердің басқа бағдарламалар бойынша бағдарламаларын атап көрсетуге болады. Халықтың банктік ипотекалық несиелерді пайдалану мүмкіндігін шектейтін маңызды кедергілердің бірі олардың жоғары пайыздық мөлшерлемелері болып табылады. Қазақстан Республикасында орын алып отырған төлем жасамау проблемасы, шаруашылық жүргізуші субъектілердің жалпыға ортақ өзара сенімсіздігінің қалыптасқан ахуалы, кәсіпкерлік құрылымдардың көптеген банкроттығы, заңды және жеке тұлғалардың әртүрлі деңгейдегі бюджеттерге жаппай берешегі, сондай – ақ бюджеттердің өздерінің еңбекақы және басқа да төлемдер бойынша берешегі, коммерциялық ұйымдардың төлем қабілеттілігінің саяси ахуалдың өзгеруіне тәуелділігі-осының бәрі ірі коммерциялық мәмілелер жасау кезінде бақылауды едәуір қатаңдату қажеттігін негіздейді. Бұл жағдай қалыптасқан байланыстардың бұзылуына әкеледі, сату арналарын қалыптастыруда қиындықтар туындайды, ірі мәмілелерді қаржыландыру проблемалары туындайды.[2]

Тәжірибе көрсетіп отырғандай, ипотекалық кредит беру процесін айтарлықтай көбейтуге мүмкіндік беретін халық үшін қолайлы мөлшерлемелер валютамен жылдық шамамен 8-10% - ды құрайды. Алайда, банк нарығына тартылған ресурстар әдетте қымбатырақ.

Бұл мәселеде ҚР ҰБ маңызды рөл атқара алар еді. Ол ипотекалық несиелер бойынша мөлшерлемелер айтарлықтай төмендетуі мүмкін жағдайларды жасай алады.

Мұндай шарттардың қатарына, атап айтқанда, ипотекалық несиелердің қамтамасыз етілуін бағалау критерийлерінің өзгеруі, олардың тәуекел топтары бойынша жіктелуінің өзгеруі, ипотекалық несиелер бойынша резервтеу мөлшерінің төмендеуі, жинақтаушы ипотекалық депозиттер бойынша міндетті резервтер қорына аударымдар нормаларының азаюы және т. б. жатады.

ҚР Үкіметі құрған ипотекалық тұрғын үй кредиттері жөніндегі агенттік ипотекалық несиелердің қайталама нарығын құруда және іске қосуда, кредитор-банктерді қайта қаржыландыру үшін ұзақ мерзімді ресурстарды тартуда маңызды рөл атқаруы тиіс.

Ипотекалық несиелерді қайта қаржыландыру үшін нарық қажетті ипотекалық бағалы қағаздармен қамтамасыз етілуі керек, әйтпесе ипотека ауқымды дамуға ие болмайды. Меншікті капиталдың жеткіліктілік деңгейіне қойылатын жаңа жоғары талаптар Қазақстан Республикасында секьюритизлендіруді дамыту үшін елеулі ынталандыру болып табылады, ол активтерді баланстан есептен шығаруды және оларды бір мезгілде жоғары өтімді бағалы қағаздарға айналдыруды қамтамасыз етеді.

Жалпы айтқанда, ипотекалық несиені еліміздің экономикасын дамытуға үлесі жоғары қаржылық құралдардың бірі, соны ескере отырып елімізде ипотекалық несиелеуді дамыту қажеттілігі сөзсіз екені атап өткіміз келеді. Бүгінгі күні Қазақстандағы валюталық бағамның тұрақсыздығына байланысты, қазіргі экономикалық жағдайға байланысты, жалпы ұлттық валютамен берілетін несиені сұраныс көбейді, оған қоса зейнетақылық аударымдарды пайдалануына мүмкіндігі туындауына байланысты, халықтың жалпы ипотекалық несиені деген сұранысы жоғарылап отыр. 2022 жылғы мәліметтер толығымен алу мүмкіндігі болмағандықтан, нақты сандарды келтіру қиынырақ болып отыр, сондықтан болашақ зерттеулерімізде ол жұмыс жалғасады.

Қолданылған әдебиеттер тізімі:

1. Банковское дело организация деятельности коммерческого банка. Учебник для вузов. Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П. - М.:Издательство Юрайт, 2011 г. - 422 с.
2. Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования: монография / под ред. О. И. Лаврушина. – М. : КНОРУС, 2012. – 267 с.
3. Actual problems of development of the banking sector in the economy of Kazakhstan. Banks and Bank Systems, 2017, 12(3), 257-268. Gaukhar Kodasheva, Nadezhda Parusimova, Madina Rispekova and Aigul Uchkampirova