

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Б.ІІІ.- Б.191-195.

ӘОЖ 347.214.22

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУДЕГІ МӘСЕЛЕЛЕР

Бултрык Е., 4 курс студенті

*С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,
Астана қ.*

Бүгінгі таңда несиелеу бүкіл әлемде дамуда және жұмыс істейдібұл ұзақ мерзімді тұрғын үй құрылысын қаржыландыру формасы. Ұзақ мерзімді тұрғын үй құрылысын қаржыландыру нысаны бағдарлама. Ипотекалық Қаржыландыру, бір жағынан, елдегі көптеген әлеуметтік-экономикалық мәселелерді шешуге ықпал етеді, ең алдымен көптеген әлеуметтік-экономикалық мәселелерді шешуге ықпал етеді мемлекет, ең алдымен тұрғын үймен қамтамасыз ету, ал екіншісі-уақытша бос қаражатты тарту есебінен инфляцияны тежеу. Азаматтар мен кәсіпорындардың қаражаты уақытша босатылады.

Ипотекалық қаржыландыруды дамыту келесі факторларға әсер етеді: ипотекалық қаржыландыруға қол жеткізе алатын адамдар саны; ипотекалық қаржыландыруға қол жеткізе алатын адамдар саны; Келесі факторлардың әсері:

1. Саяси факторлар-әлеуметтік жүйенің жалпы тұрақтылығы, саяси жүйенің болжамдылығы немесе болжамсыздығы

2. Саяси факторлар-әлеуметтік жүйенің жалпы тұрақтылығы, саяси жүйенің болжамдылығы немесе болжамсыздығы; басқа елдердің сыртқы қауіпті немесе экономикалық экспансиясының болуы немесе болмауы; - басқа елдердің әскери немесе экономикалық экспансиясына сыртқы қауіптердің болуы немесе болмауы сыртқы қауіптердің болмауы.

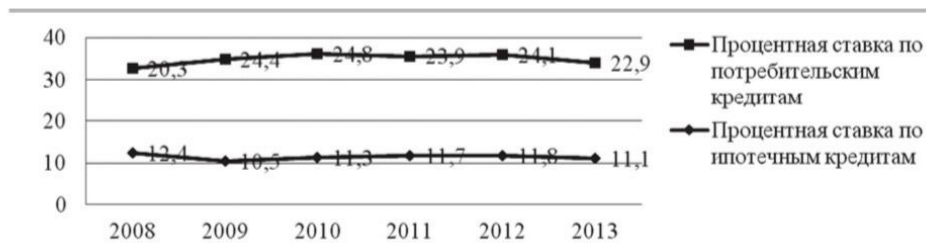
Ипотекалық несиелеу кешенді әсер етеді кез келген мемлекеттің даму процесіне. Ипотекалық бизнестің дамуы оң нәтиже береді экономиканың нақты секторының – өнеркәсіптің, құрылыстың, ауыл шаруашылығының, банк секторының және халықтың жұмыс істеуі елдер. Әлемдік тәжірибе көрсеткендей, ипотекалық несиелеуді тиімді деп дамыту күрделі салымдарды қаржыландыру тәсілдері қоғамдағы әлеуметтік мәселелерді ғана емес, сонымен қатар бірқатар мәселелерді шешуге де ықпал ете алады ұзақ мерзімді қаржыландыру қажеттілігіне байланысты міндеттер. Атап айтқанда, ипотекалық несиелеу оң әсер етеді әлеуметтік тұрақсыздықты жеңу үшін мемлекет үшін ипотека ретінде-бұл ыңғайлы әдіс халықты қаржы үшін тұрғын үймен қамтамасыз ету институттар-қаражатты тиімді пайдалану, құрылыс компаниялары-байыту тәсілі, көптеген ілеспе шағын ұйымдар сияқты (риэлторлар, нотариустар, бағалаушылар).

Ұзақ мерзімді негізде өзін-өзі қамтамасыз ету өте тиімді несие беруші банктер үшін де ипотекалық несиелеу айтарлықтай пайда әкеледі жеткілікті пайыздық кіріс алу жылжымайтын мүлік кепілі арқылы несиелік тәуекелді азайту.

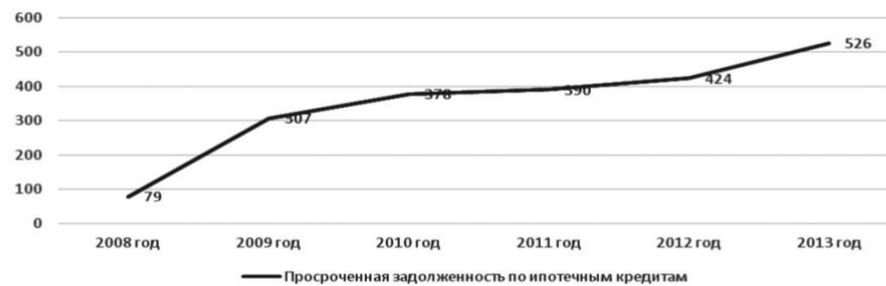
Қазақстандағы ипотекалық несиелердің өсу динамикасы кестеде көрсетілген. Кестеден берілген несиелер азаматтардың тұрғын үй құрылысы және сатып алуы, олардың оң динамикасы бар. Мәселен, 2013 жылы ипотекалық несиелеу өсімінің қарқыны 2012 жылға қарағанда 7,2% - 7 құрады ал 2008 жылға қатысты өсім 25,6 % құрады. Бұл қазіргі экономикалық жағдайға байланысты елімізде халықтың әл-ауқатының өсуі, сондай-ақ халықтың тұрғын үйге деген сұранысы әлі де қанағаттандырылмаған. Қазіргі уақытта ипотекалық несиелеу нарығында белгілі бір жандану байқалды. Халық қайтадан кейінге қалдырылғанға оралады дағдарыс уақыты тұрғын үйді жақсарту процесі шарттары. Жылжымайтын мүлік нарығында бағаның шамалы өсуі байқалады, бұл қайта жандануды көрсетеді тұрғын үй сатып алуға қызығушылық. Бұл өз кезегінде ипотекалық несиелеу көлемінің ұлғаюына әсер етеді. Ипотека сақтықпен өсу, өйткені мұндай несиелердің қол жетімділігі туралы жағдай екіұшты. Айта кету керек, бұл басқа несиелік өнімдердің фонында ипотека бар төмен баға. Мысалы, 2013 жылы тұтынушылық несиенің бағасы 22,9 %, ал орташа ЕДБ несиелері бойынша пайыздық мөлшерлеме 11,1% белгісі (сурет. 1). Бірақ несиелеудің бұл түрінің айтарлықтай артықшылықтарына қарамастан, отандықоның даму тәжірибесі бірқатар бар екенін көрсетеді оның тиімділігін шектейтін мәселелер. Осындай проблемалардың қатарында: негізінен коммерциялық банктердің қысқа мерзімді ресурстық базасы соңғысының ұзақ мерзімді қорландырудың сыртқы көздеріне шектеулі қолжетімділігі; жоғары мүмкіндіктерге сәйкес келмейтін пайыздық мөлшерлемелер мұндай несиелерге төлем қабілеттілігін шектейтін әлеуетті қарыз алушылар; жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаның тұрақсыздығы, бұл несие берушілердің тәуекелдері және т.б. Осыған байланысты қолданыстағы проблемаларды шешу бөлігінде ипотекалық несиелендіруді одан әрі дамыту қажеттілігі өзектілігін анықтайды берілген тақырып. Қазкоммерцбанктің басқарушысы Мағжан Әуезовтің айтуынша, ипотеканың негізгі кредиторларының бірі "Қазком" елге ипотека беруді тоқтатты.

1 кесте - Банктердің азаматтардың тұрғын үй салуға және сатып алуға берген кредиттерін талдау 2011-2013 жылдар кезеңінде ҚР ҰБ 05.04.2014 ж. бағамы бойынша, млн

Жылы	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Құрылыс және тұрғын үй алушылар (ипотекаға)	4312	4550	4439	4690	5053	5415



1- сурет- Банктердің ипотекалық және тұтынушылық несиелері бойынша пайыздық мөлшерлемелердің динамикасы Қазақстанда 2008-2013 жж., % [1]



2- сурет - Банктердің ипотекалық несиелері бойынша мерзімі өткен берешек динамикасының өзгеруі 2008-2013 жылдар кезеңінде, млн [2]

"Ипотеканың орташа мерзімі - 20 жыл немесе одан да көп. Қазақстандық банктерде ұзақ ақша жоқ, біз осындамыз біз бәрін жақсы білеміз. Ұзақ ақша қайдан келді? Еурооблигациялар шығару арқылы. Бүгін бұл нарық дерлік жабылды немесе қымбат болды. Бұл бір мәселе. Ал екіншісі, әлдеқайда байсалды, - в елде теңгемен ұзақ ақша жоқ. Депозиттер қысқа мерзімді сипат. Әзірге Қазақстанда жоқ ұзақ қорландырудың және ең бастысы ұзақ ақшаның іргелі мәселесі шешілетін болады теңгемен, Қазақстандағы ипотека үлкен көлемде коммерциялық банктер тарапынан болмайды немесе, айталық, ипотека талаптары өте жоғары болады",- деді М. Әуезов" Время " газетіне [3]. Орта мерзімді перспективада банктер ипотекалық несиелеу бойынша сақтық саясатын жүргізіңіз, өйткені мерзімі өткен статистика қазақстандықтарға тұрғын үй салуға және сатып алуға берілген кредиттер бойынша берешектер, өте пессимистік (сурет. 2). 2013 жылдың қорытындысы бойынша мерзімі өткен жалпы көлем қарыздар бүкіл зерттелетін кезеңде 447 млн., 526 млн. (бүкіл кезеңдегі өсім +566% құрады). Бұл ретте мерзімі өткен берешектің тұрақты өсуі 2009 жылдан бастап қарқын алып келеді және жалғасуда осы күнге дейін. Мерзімі өткен берешектің өсуі несиелік бумның салдарымен түсіндіріледі

2 сурет. Банктердің ипотекалық несиелері бойынша мерзімі өткен берешек динамикасының өзгеруі 2008-2013 жылдар кезеңінде, млн. банктер бұрын жинақталғандарды орналастыру құқығы үшін бәсекелес болған дағдарыс алдындағы кезең олар үшін уақытша бос ресурстар қажеттілікті теріс пайдалану арқылы артық пайда таразылау, бағалау және кредиттік басқару тәуекелдер. Мәселен, Қазақстанда ипотекалық несиелендірудің бар болуы мен жұмыс істеуінің барлық уақытында зерделеу мүмкіндік беретін

айтарлықтай тәжірибе жинақталды ипотекалық несиелеу нарығының дамуы оң және теріс жақтармен байланысты деген қорытындыға келу.

Еуразия ұлттық университетінің ғалымдары жүргізген зерттеуге сәйкес. Л. Гумилева, "ипотекашылардың"көпшілігі дағдарысқа дейінгі кезеңде өз пәтерлерін сатып алдық 2006-2007 жж және дәл осы уақытта олар өздерінен айырылды кірістер. Бүгінгі таңда қарыз алушылардың 95% - дан астамы төлем қабілетсіз – бұл жұмыссыздар, төмен адамдар жалақы, мүгедектер, зейнеткерлер және үй шаруасындағы әйелдер. "Ипотека бойынша жоғары мөлшерлемелер банктердің кінәсі емес", – дейді Макроэкономикалық зерттеулер орталығының директоры Олжас Құдайбергенов. Оның айтуынша, қаржы институттарының өздері 8-10 шегінде қымбат қарыздар алуға тура келеді пайыздар. "Мұнда олар, әрине, Қазақстанда бірнеше есе көп қарыз алушының өз маржасын және несиені қайтармау тәуекелін қосады, Батысқа қарағанда. Негізінде, ол жабық болып шығады шеңбер, өйткені несиені бойынша жоғары мөлшерлеме оны қайтармаудың кепілі болып табылады", - деп түсіндірді экономист.

О. Құдайбергенов атап өткендей несиені 15 пайызды құрайды, әрине, халықтың аз бөлігі оны төлей алады: "Шындығында, бұл статистика арқылы расталады. Бізде барлық ипотеканың 85 пайызы бар мерзімі өткен, қайтарылмаған. Проблемасыз несиелер тек 15 пайызды құрайды". Бұл жағдайды түзету үшін сарапшы Қазақстан Ұлттық Банкі бірқатар шараларды қабылдауы тиіс деп есептейді қорландыру көздерін арзандататын іс-шаралар. Мысал ретінде ол Шетелдік орталық банктердің әрекеттері коммерциялық банктерді арзан бағамен қамтамасыз етіңіз өтімділік: "олар жай ғана қағаз ақша белгілерін айналымға шығарады және металл монеталар. Тиісінше банктер үшін қорландыру көздері арзандайды, олар мөлшерлемені төмендетеді. Халықтың төлем қабілеттілігі артып, тәуекелдер азаяды". Салыстыру үшін, Қазақстанда ақша массасы ЖІӨ-нің 20 пайызын құрайды, дамыған елдерде - 50-70-тен 100-120 пайызға дейін. О. Құдайбергенов атап өткендей, Қазақстанда ақша массасының ұлғаюы туралы сөз болғанда, мұнда инфляция болады деген қарсы дәлел бар: "Ақша массасының өсуі инфляцияны тудыруы мүмкін емес. Мәселе мынада, егер ақша массасы инвестицияларға бағытталса жобалар немесе тұрғын үй құрылысына байланысты жобалар үшін нақты ақша массасы кейіннен тауар массасымен қамтамасыз етіледі. Сондықтан мұнда инфляция болмайды. Егер мұның бәрін жасаңыз, содан кейін біздің коммерциялық банктер де жасайд олар жылына 5-6 пайыз бере алады". Алайда Forex Club компаниялар тобының талдаушысы Анатолий Хегай бұл мәселені қымбат деп санайды

Қазақстандағы ипотека тек қымбат ақшамен ғана емес банктер үшін: "инфляция ипотекалық мөлшерлемені қалыптастыруда маңызды рөл атқарады. Және бүгін бұл елде ресми стандарттар бойынша да жоғары-алты пайыз. Әрине, егер Батыспен салыстыру-ипотека бестен аспайды пайыздар, содан кейін бұл дәл осындай экономикалық себептер. Олардың инфляциясы төмен, олар және қарыз алу құны төмен". Сұхбаттасушы Егер Қазақстанда инфляцияны жеңуге болатын болса және ол Батыс елдеріндегідей 1,5–2

пайыз, бұл айтарлықтай төмендеуге қол жеткізер еді ипотекалық мөлшерлемелер. "Алайда пайыздық мөлшерлеменің төмендеуі ставкалар мәселені шешуде панацеядан алыс Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығының директоры", - деді "Қазпотребнадзор" ҚБ зерттеу директоры Сергей Әкімдер. "Егер бүгін гипотетикалық болса банктер пайыздық мөлшерлемені "тастады" деп елестету қазақстандықтарға ставкалар мен ипотека қолжетімді болды, содан кейін олар пәтердің бағасында бірден өсе бастайды.

Мұның бәрі елде апатты емес болғандықтан тұрғын үй жеткілікті, сонымен қатар, Қазақстанда жылжымайтын мүлік әзірге жалғыз тексерілген күйінде қалып отыр инвестициялау тәсілімен" [4]. Соңғы үш жылдағы деректерді талдау, ипотекалық несиелеу нарығы белсенді дамып келеді деп айтуға болады. Көбірек адамдар назар аударады банктердің үй сатып алуға арналған арнайы бағдарламалары. Сондай-ақ, 2013 жылы пайыздық мөлшерлеме 0,7 % - ға төмендегенін атап өтуге болмайды, бұл Қазақстандықтардың ипотека алу мүмкіндігін арттыратыны сөзсіз. Бірақ еуропалық және американдық ипотекалық бағдарламалармен салыстырғанда пайыздық мөлшерлемелер жылдық 4-5% деңгейінде ұсталады, Қазақстанда несиелеу шарттары өте жоғары қолайсыз. Азаматтардың табысының төмен деңгейі және тұрғын үйдің жоғары бағасы көпшілікке ипотекалық бағдарламаларға сенуге мүмкіндік бермейді, тіпті әлеуметтік немесе мемлекеттік. Кішкентай, бірақ банктердің ипотекалық өнімдеріне тұрақты сұраныс және мұндай ставкаларды анықтайды. Бұл тұйық шеңберді жақын арада бұзу мүмкін емес.

Екінші жағынан, адамдар несие алуға дайын ұзақ мерзімді, мағыналы және объективті жағдайды бағалаңыз және банктерге жиі хабарласыңыз ипотекалық өтінімдермен. Қазақстан азаматтары үлкен ақшаны артық төлеуге дайын сияқты алу мүмкіндігі үшін ипотекалық несиелер тұрғын үй мүмкіндігінше тезірек. Шындықты іздеу немесе мәселені қалай шешуге болады ипотека 2014 жылғы 17 қаңтарда айтылған Жолдауда Мемлекет басшысы Нұрсұлтан Назарбаев алдағы уақыттағы маңызды басымдықтарды атап өтті жұмыс. Атап айтқанда, президент тапсырма берді ҚР Үкіметі мен Ұлттық Банкке 2014 жылғы 1 маусымда қаржы секторын дамытудың 2030 жылға дейінгі кешенді бағдарламасын әзірлеу Бұл айтпақшы емес, өйткені бүгінде Қазақстанда несие нарығында дағдарыс бар нәтижесінде біз көптеген проблемалық несиелерге тап боламыз.

Бұл ретте банктер бәрі бар деп кейіп танытады жарайды. "Іс жүзінде бәрі жақсы емес", – деді Ұлттық басшы 2013 жылдың желтоқсан айының соңында ҚР Банкі Қайрат Келімбетов. – Біз бірінші нөмірміз жұмыс істемейтін несиелер бойынша әлем. Мемлекет в 2014 жылы ол ақша-несие саясатының тиімділігіне назар аударады. Болады 69 Қазақстандағы ипотекалық несиелеу мәселелері қайта іске қосу қаншалықты мүмкін екендігі қарастырылды несиелеу жүйесі". Қазақстанда берілетін несиелер есептелмейді, сондықтан олар проблемалық, деп қосты елдің бас банкирі. Мәселенің мәнін түсіну үшін мынаны қарастырыңыз жұмыс істеген ғалым-

экономистің пікірі қаржы-банк саласында 14 жылдан астам, тәжірибелі кәсіпкер, экономикалық ғылымдар Нұрлан Дүйсенбаев. Зерттеу негізінде проблемалар бойынша отандық және әлемдік тәжірибе ипотека ол "ипотеканы дамыту" кітабын жазды Қазақстан Республикасына".

Ең алдымен, Н. Дүйсенбаев қаржылық реттеу жүйесін шұғыл түрде реформаламаса, оған назар аударады және ипотеканы қадағалау, содан кейін ел бетпе-бет келеді дағдарыс одан да үлкен ауқымда. Осы байланыстар, оның пікірінше, 2013 жылы Конгресстің 79 мүшесі АҚШ қазынашылыққа хат жіберді және Федералды резервтік жүйе қажетті шараларды қабылдаңыз және елдің жылжымайтын мүлік нарығын алдағы апаттан сақтаңыз. Конгресстің бақылау комиссиясының есебіне сәйкес АҚШ биыл қарыздар бойынша төлем мерзімі аяқталады 2010-2014 жж. көлемінде жылжымайтын мүлік сатып алуға Л 1,4 трлн., ал қарыз алушылардың 65 пайызы несиелеріңізді қайта қаржыландыруда қиындықтарға тап болыңыз. Күтілетін залалдар көлемі ипотека бойынша төленбеген жағдайда 200-300 млрд. және білдіреді шамадан тыс шағын және орта банктер үшін қауіп АҚШ-тың жылжымайтын мүлік несиелерінің үлесі. Бойынша комиссияның есептеулеріне, Елеулі инвестицияларға the Жылжымайтын мүлік несиелері бар 2 988 банк.

Бұл ретте 2,5 мың банктің активтері 1 млрд., ал жылжымайтын мүлік секторындағы несие портфельдерінің мөлшері кем дегенде үш олардың капиталының жиынтық көлемінен бір есе артық. Мұның бәрі, әрине, қоғамның әлеуметтік әл-ауқатына нашар әсер етуі мүмкін. Н. Дүйсенбаевтың пікірінше, басты себеп ипотекалық дағдарыс қолданылатын әдісте жатыр қарыз алушылардың негізгі қарызы мен пайызын өтеу. Айта кету керек, Қазақстанда 90-жылдардың аяғында американдықтардың үлгісі бойынша *fannie Mae* және *Freddie Mac* ипотекалық компаниялары болды негізгі өтеудің аннуитеттік әдісі енгізілді қарыздар мен пайыздар.

Қорытындылай келе осы күннің шындығын ескере отырып, "банктер туралы" ҚР Заңының барлық ережелерін қайта қарау уақыты келді. Азаматтық кодекске, кепіл туралы Заңға, ипотека туралы Заңға өзгерістер енгізу қажеттігі бар. Зейнетақы қорларының мүмкіндіктерін қарапайымдардың мүддесі үшін неғұрлым белсенді пайдалану қажет. Мемлекет басшысының 2014 жылғы 17 қаңтардағы Қазақстан халқына Жолдауы талап еткендей, азаматтар атап айтқанда, зейнетақы қорларына заңнамалық тәртіппен төлеуге рұқсат беру қажет азаматтарға олардан есептелетін жыл сайынғы кірістер меншікті және өзге де түсім көздерін есепке алу керек [5, 6].

Жетекшісі аға оқытушы Кульмаганбетова.А.С.

Әдебиеттер тізімі

- 1 Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің статистикалық бюллетені (2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013). 1. -URL: <https://nationalbank.kz/>
- 2 Қазақстанда банктер ипотека беруді тоқтатты. (2013). Жаңалықтар, 7: 37, 23. - URL: <https://example.kz/>
- 3 Сарапшылар Қазақстандағы ипотека қымбат болудың себебін атады. *Tengri News*,
- URL: <https://tengrinews.kz/>
- 4 Жолдыбай, К. (2014). Шындықты іздеу немесе ипотека мәселесін қалай шешуге болады. *Әдебиет: күнделікті республикалық қоғамдық-саяси газет*.
- 5 Қазақстан Республикасының 23.12.1995 жылғы заңы № 2723 "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" (изм. және қосымша 10.06.2014 ж. жағдай бойынша).
- 6 Қазақстан Республикасының 31 тамыздағы Заңы 1995 ж. № 2444 "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" (ЖМ. және қосымша 10.06.2014 ж. жағдай бойынша). -URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z950002444_8. Салық туралы" Қазақстан Республикасының Кодексі және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер" (Салық кодексі) және қосымша. жағдай бойынша 10.06.2014 ж.).