

Қазақстандағы ипотекалық нарықты дамытудағы мәселелері және мемлекеттік бағдарламалардың рөлі мен перспективалық бағыттары

Гусманова Ж.А.

Э.ғ.к, «Банктік менеджмент және қаржы нарығы» кафедрасының доценті

gusmanova78@mail.ru

Қазтұтынуодағы Қарағанды экономикалық университеті, Қарағанды қ,

Аңдатпа: Бұл мақалада Қазақстандағы ипотекалық несиелендіруді дамыту мәселелері қарастырылады. Ипотеканың теориялық негіздері оқытылады, шет елдердің мысалында ипотекалық несие беру модельдері қарастырылады. Қазіргі кезеңде Қазақстанда ипотекалық несиелендірудің дамуына талдау жүргізілуде. Сбербанктің ипотекалық кредит беру нарығындағы қызметіне талдау жүргізілді. Ипотекалық несиелендірудің дамуына жүргізілген талдау негізінде проблемалар анықталды және бірқатар нақты ұсыныстар ұсынылды.

Кілтті сөздер: ипотека, ипотекалық несиелендіру, коммерциялық банктер, несие, кепілдік.

Ипотекалық несие - бұл қозғалмайтын мүліктерді (тұрғын үйді, өндіріс ғимараттарын, жерді және т.с.с.) кепілге ала отырып, ұзақ мерзімге берілетін несие.

Тарихқа жүгінсек, «ипотека» сөзі алғаш рет б.э.д. VI ғасырда Грецияда пайда болған (оны архонт Солон енгізген) және сол уақытта ол, қарыз алушының несие беруші алдындағы жауапкершілігін жер бөлімшелермен қамтамасыз етуін білдірген. Б.э.д. 594 жылы Солон өзінің белгілі реформасын жүргізе отырып, жер бойынша қарыздарын алып тастап, оның орнына мұраға беруді енгізеді. Жеке басының жауапкершілігін мүліктік жауапкершілікке ауыстыру мақсатында Солон, борышқордың атына мына жер белгілі бір соманы өтеуді қамтамасыз етуге арналған деген жазуы бар «тіреу» қоюды ұсынады. Мұндай «тіреу» кейіннен ипотека деп аталады.

Грек сөзінде «hypotheca» — тіреу қою, кепіл беру деген ұғымды білдіреді. Ол тіреуде жер иесінің белгілі бір қарыз сомасы жазылды. Мұндай тіреу қарыз беруші кепілге қойылған жер бөлімшесінің шекарасына апарып қояды және ол қарыз алушының мүліктік жауапкершілігін қуәландырады. Кейіннен осындай мақсатқа арнайы кітапшалар қолданыла бастайды және оларды да ипотека деп аталды.

Ипотека сөзі біртіндеп орта ғасырлық еуропа заңдылықтарына енеді. Германияда ол XIV ғасырда, ал Францияда XVI ғасырда дамиды. Орта ғасырлық кодекстердегі берілген анықтамаларда ипотека өзінің жаратылысы жағынан бөлінбейтін зат, ол қанағаттанарлық алу құқына негізделген деп қарастырылады. Өзге мемлекеттерде ипотека кеңінен дами бастаған. Пруссияда 1783 жылы, 1811 жылы Австрияда және 1843 жылы Саксонияда ипотекалық жүйе енгізілді.

АҚШ-та Ф.Рузвельт тұсында тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу және тұрғын үйді сатып алу жүйесі қалыптасты. АҚШ заңдылықтарына сәйкес тұрғын үй ипотекалық несиесі-сатып алған тұрғын үйді қамтамасыз ету заты ретінде кепілге алып, жеке тұлғаға берген банктің не банктік емес мекеменің тұрғын үй ипотекалық несиесін білдіреді [1, б.41-55].

Қазақстанда ипотека термині 1995 жылғы 23 желтоқсандағы № 2723 «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес енгізілді. Осы Жарлыққа сәйкес, «ипотека - кепіл берушінің немесе үшінші бір тұлғаның иелігінде және пайдалануында болатын кепілге салынған жылжымайтын мүлік» деп берілген. Қазақстанда 2001 жылдан бастап халықаралық стандарттарды ескере отырып жасаған ипотекалық несиелеу жүйесі енгізілген. Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында АҚШ, Германия және Малайзия мемлекеттерінің тәжірибесін ескере отырып, жасалынған тұрғын үй ипотекалық несиелеу жүйесі қызмет етуде. Аталған жүйе бойынша тұрғын ипотекалық несиелерін берушілер екі деңгейден тұрады:

- бірінші деңгейде - алғашқы тұрғын үй ипотекалық несиесін берушілер, соның ішінде: банктер мен банктік емес ұйымдар;

- екінші деңгейде - алғашқы тұрғын үй ипотекалық несиесін берушілерден берген несиелері бойынша талаптарын және кепіл құқықтарын сатып алуды жүзеге асыратын, қайта қаржыландырушы ұйымдар.

Ипотекалық несиелеуді ұйымдастыру жүйесінің шетел тәжірибелерінде әрекет етіп отырған негізгі үлгілері бар. Жалпы нарықтық экономика жағдайындағы ипотекалық несиелендіру түрлерінің сипаттамасына келетін болсақ келісі несиелендіру модельдері қолданылады, олар келесідей бөлінеді:

Кесте 1 - Ипотекалық несие бойынша несиелендіру модельдері

Модель атауы	Ипотекалық несие бойынша несиелендіру модельдерінің мәні
1. Европалық модель	ипотекалық банктердің несиелік процесін қолдауды көздейді. Мұндай қолдаудың құралы болып, жеңілдіктермен салық салу және жеңілдіктермен несиелеу. Негізгі институттар ретінде жоғары капитализацияланған мемлекеттік емес ұйымдар болып табылады
2. Американдық модель	американдық – институттардың мемлекеттік араласуы бойынша жылжымайтын мүлікті кепілге ала тұрып, ипотекалық несиелерді ұйымдастырушыларының облигацияларды шығаруды қалыптастырады. АҚШ-ғы ипотекалық облигациялар нарығы көлемі бойынша аз мөлшерде мемлекеттік облигациялардан кем болып табылады
3. Малайзиялық модель	Малайзиялық ипотекалық несиелеу жүйесі өзінің дамуын “Кагамас” Ұлттық ипотекалық корпорациясын құру арқылы өз дамуын алды. “Кагамас құрамына кіші Азия банкі (20%), қаржылық компаниялар (19,5%), коммерциялық банктер (60,5%) кіреді. Қазіргі кезде корпорацияның жарғылық капиталы 40 млн АҚШ долларын құрайды. Корпорацияның басты міндеті өтімділікті қамтамасыз ету, құрылыстың төмен құны, ипотекалық компаниялардың ұзақ мерзімді сипаттамасы, баспананы қайта қаржыландыруды таңдау
Е с к е р т у - Сейткасимов Г. С. «Банковское дело» Учебник – А: Каржы-қаражат, 1998г. еңбегінің мәліметтері негізінде құрастырылған	

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында АҚШ, Германия және Малайзия мемлекеттерінің тәжірибесін ескере отырып, жасалынған тұрғын үй ипотекалық несиелеу жүйесі қызмет етуде [2,б.235-241].

Соңғы үш жылдағы Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелендірудің қазіргі жай-күйін қарастырайық (2 кесте).

Кесте 2 - 2017-2019 жж. екінші деңгейдегі банктер берген халыққа ипотекалық кредиттер, млн. теңге

	2017 млн. KZT	2018 млн. KZT	2019 млн. KZT	Өзгеріс	
				млн. KZT	%
Азаматтарға тұрғын үй салуы және сатып алу үшін	1 097 000	1 318 853	1 767 152	670 152	61,1
Ұлттық валютада:	1 022 660	1 273 370	1 741 608	718 948	70,4
-қысқа мерзімді	5 225	2 358	1 977	-3 248	-62,2
-ұзақ мерзімді	1 017 434	1 271 012	1 739 631	722 197	71,0
Шетел валютада:	74 341	45 482	25 544	-48 797	-2,9 есе
-қысқа мерзімді	57	161	103	46	80,7
-ұзақ мерзімді	74 284	45 321	25 442	-48 842	-65,8

Е с к е р т у - ҚҰБ-нің 2017-2019 ж. Статистикалық бюллетенінің мәліметтері негізінде құраған

ҚР коммерциялық банктердің несиелері бойынша 2017-2019 жж. аралығында берген ипотекалық несиелері берілген. Бірінші, азаматтарға тұрғын үй салуы және сатып алу үшін берген несиелері берілген, 2017 жылы 1 097 000 млн.тг., ал 2018 жылы 1 318 856 млн.тг., 2012 жылмен салыстырғанда +20,2%-ке, яғни + 221 853 млн.теңге көбейгенін көріп отырмыз, 2019 жылы бұл көрсеткіш 2018 жылмен салыстырғанда +34%-ке, немесе 443 299 млн.теңге артқан. Оның ішінде 2017 жылы Азаматтарға тұрғын үй салуы және сатып алу үшін берілген ұзақ мерзімді несиелер ең жоғары үлеске ие, 2019 жылмен салыстырғанда + 722 197 млн.тг артып отыр. Қысқа мерзімге берілген б/ша 2017 жылы –5 225 млн.теңге, ал 2019 жылмен салыстырғанда – 3 248 млн.тг азаюынын көреміз [3].

Кесте 3 – ҚР екінші деңгейлі банктерінің ипотекалық несиелері бойынша пайыздық ставкалары

Банк	Несие бойынша ең төмен мөлшерлеме		Ең аз бастапқы сомасы	Ең ұзақ несиелер мерзімі	Несие валютасы
	кірістерді растаумен	табысты растаусыз			
Халық банкі	8%	12%	20%	20 жыл.	KZT
Банк Центр Кредит	13,0%	13,9% бастап	30%	20 жыл	KZT
АТФ Банк	16%	-	20%	15 жыл	KZT
Жинақ банк	14,99% бастап	16,99 % бастап	30-50%	20 жыл	KZT
Forte bank	15% бастап	18,5% бастап	15% - 50%	10-20 жыл	KZT
Нурбанк	15,31%	33% бастап	35% бастап	20 жыл	KZT

Tengri bank	14,99%	-	20% бастап	20 жыл	KZT
Е с к е р т у – Қазақстан Республикасының екінші деңгейлі банктер мәліметтерінің негізінде құрастырылған					

3 кесте бойынша Қ.Р. 2-ші деңгейлі банктерінің несиесі бойынша ең төмен мөлшерлемесі, ең аз бастапқы жарна сомасы, ең ұзақ несиесі мерзімі, несиесі валютасы көрсетілген. Несиесі бойынша ең төмен мөлшерлемесі «Халық банк» АҚ 8%, ең аз бастапқы жарна сомасы 15 % «Forte bank» АҚ тиесілі. 4-кестеде ҚР ЕДБ-нің үш жылдағы ипотекалық қарыздарының серпіні көрсетілген.

4 кесте -2017-2019 жж. ҚР ЕДБ-нің үш жылдағы ипотекалық қарыздарының серпіні

Көрсеткіштің атауы	2017 ж.	2018 ж.	2019 ж.	Өзгеріс	
				сумма	%
Қарыздар барлығы, млрд.теңге	13 590,5	13 762,7	14 742,0	1 151,5	8,5
Жеке тұлғаларға қарыздар, млрд.теңге	4 259,1	4 993,4	6 329,5	2 070,4	48,6
Жеке тұлғаларға несиесі портфеліндегі қарыздардың үлесі	31,3	36,3	42,9	-	11,6
Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілетін қарыздар(оның ішінде ипотекалық тұрғын үй қарыздары) млрд. теңге	1 215,5	1 427,8	1 880,6	665,1	54,7
Несиесі портфеліндегі жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға арналған қарыздардың үлесі	8,9	10,4	12,8	-	3,9
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық тұрғын үй заемдары, млрд. теңге	1 129,2	1 330,7	1 779,9	650,7	57,6
Несиесі портфеліндегі жеке тұлғаларға берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздарының үлесі	8,3	9,7	12,1	-	3,8
Е с к е р т у - автор Қазақстан Республикасының қаржы секторының 2020 жылғы 1 қаңтардағы көрсеткіштері негізінде жасады.					

4-кестенің деректерінен ЕДБ қарыздары үш жыл ішінде 1 151,5 млрд.теңгеге немесе 8,5% - ға ұлғайды. Жеке тұлғаларға қарыздар 2 070,4 млрд.теңгеге немесе 48,6% - ға ұлғайды, бұл ретте несиесі портфеліндегі көрсетілген қарыздардың үлесі 11,6 пайыздық тармаққа артты. Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілетін қарыздарға келетін болсақ, олар үш жыл ішінде 665,1 млрд.теңгеге немесе 54,7% - ға, ал несиесі қоржынындағы олардың үлесі 3,9% - ға өсті. Сондай-ақ ипотекалық тұрғын үй қарыздары және олардың жеке тұлғаларға берілген несиесі портфеліндегі үлесі 650,7 млрд. теңгеге артты. олардың үлесі 3,8 пайыздық тармаққа өсті.

Бүгінгі күні "Жинақ банкі" АҚ ЕБ ипотекалық кредиттердің келесі түрлерін ұсынады: тұрғын үй несиесі; комиссиялар мен өзге де төлемдер алынбай тұрғын үй несиесі; ипотекалық тұрғын үй несиеленудің "7-20-25" мемлекеттік бағдарламасы бойынша кредит беру»; нарықтық ипотекалық өнім "Баспана – Хит".

Клиенттерге берілген қарыздардың құрылымы төменде 5 кестеде берілген.

5 кесте -"Жинақ банкі "ЕБ АҚ клиенттеріне 2017-2019 жж. берілген қарыздар құрылымы

Несиелер	2017 г.		2018 г.		2019 г.		өзгеріс тер, %
	млрд.	үлесі,	млрд. тенге	үлесі,	млрд.тенг	үлесі,	
Барлығы несиелер	1 054, 1	100,0	1 269,4	100,0	1 405,9	100,0	33,4
Жеке тұлғаларға несиелер,с.і.:	284, 4	27,0	404,4	31,9	527,3	37,5	85,4
-тұтыну несиелер	149 ,8	14,2	231,0	18,2	279,3	19,9	86,4
-ипотекалық несиелер	106 ,3	10,1	137,8	10,9	198,9	14,1	87,1
-автонесиелер	28, 3	2,7	35,6	2,8	49,1	3,5	73,5
Корпоративтік несиелер	769,7	73,0	865,0	68,1	878,6	62,5	14,1
Е с к е р т у -"Жинақ Банкі " ЕБ АҚ- ның тиісті кезеңдердегі қаржылық есептілігі негізінде жасалды							

5 кестенің деректеріне сәйкес, 2019 жылы 2017 жылмен салыстырғанда "Жинақ банкі" АҚ ЕБ несие қоржынының оң динамикасы байқалады. Жалпы, 2019 жылы 2017 жылмен салыстырғанда банктің несие қоржыны 33,4%- ға немесе 351,8 млрд. теңгеге ұлғайды . Мәселен, жеке тұлғаларға қарыздар үш жылда 85,4%- ға немесе 242,9 млрд. теңгеге, ал заңды тұлғаларға қарыздар 14,1%- ға немесе 107,1 млрд. теңгеге ұлғайды [4].

Соңғы жылдары"Жинақ Банкі " ЕБ АҚ қызметінің басым бағыты Банктің ресурстық базасына әсер ететін ішкі және сыртқы факторларды басқару сапасын жақсарту болып табылады.

Осылайша, осы банктің қызметі өте жақсы қарқынмен жүріп жатқанын көріп отырмыз.

Талдау жасай отырып, белгілі бір мәселелерді анықтауға болады:

1. Жоғары құны тұрғын үй , бұл қол жетімсіз кредит беру және ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру көптеген қарыз алушылар;
2. Тұрғын үй құрылысы кезінде пайдаланылатын құрылыс материалдарының сапасы мен құны; тұрғын үй құрылысы кезінде рұқсат беру құжаттарын алудың еңбек сыйымдылығы;
3. Тұрғын үй қорының жалпы қартаюуы;
4. Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінде қайта қаржыландыру үшін халық табысының жеткіліксіз деңгейі [5,6].

Аталған проблемаларды шешу үшін, біздің ойымызша, мыналар болуы мүмкін.

1. Құрылысқа рұқсат беру құжаттамасын алу мерзімін қысқарту. Мердігердің және Тапсырыс берушінің құрылыс сапасына жауапкершілігін күшейту.
2. Арзан тұрғын үй құрылысын ұлғайту.
3. Жалға берілетін тұрғын үй құрылысының санын ұлғайту.

Еліміздегі үйлерді жалға беру нарығын дамытудың қаншалықты маңызды екенін білеміз, себебі, ол тек тұрғындардың пәтер мәселесін ғана емес, қоғамдағы әлеуметтік кикілжіңдерді басатыны анық. Сонымен бірге еліміздің демографиялық мәселесін шешетін бір құрал деп те

айтуға болады. Әрбір отбасында баспананың болуы, мейлі уақытша болғанымен, ол азаматтардың отбасын құруды жоспарлауына да мүмкіндік береді, себебі, баспана болса, үлкен сеніммен өз ошағынды жандыра аласын. Яғни Қазақстандағы тұрғын үйлерді жалға беруді дамыту ол – мемлекетіміздің адамның әлеуметтік құқығын жүзеге асыруына, үй алу құқығына мүмкіндік жасайды.

Әдебиеттер тізімі:

1. С.Б. Мақыш «Банк ісі», Алматы, 2009
2. Сейткасимов Г. С. «Банковское дело» Учебник – А: Қаржы-қаражат, 1998
3. Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі ресми сайты. - Режим доступа: <https://nationalbank.kz/>
4. «Жинақ банкі» АҚ ЕБ ресми сайты // www.sberbank.kz
5. Ресми сайт. krisha.kz
6. Об ипотеке в 2019 году // <https://tengrinews.kz>