

## КАЗАКСТАНДАГЫ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУДІҢ ҚАЗІРГІ МӘСЕЛЕРІ ЖӘНЕ ПЕРСПЕКТИВАЛАРЫ

**А.Р.Сыдықова -**

*Т. Рыскулов атындағы ҚазЭУ, ХБМКЭБи магистратурасының  
магистранты*

Қазақстан Республикасындағы ұзақ мерзімді ипотекалық кредиттеудің мақсаты - орта табысты азаматтарды жеке қаражаттары есебінен тұрғын үймен қамтамасыз етудің рыноктық принциптерге негізделген тиімді жүйесін талдап жасау. Осындай жүйе жасау арқылы мынадай шараларды жүзеге асыруға болады:

^ Тұрғындардың жинақтары және басқа да бюджеттен тыс ресурстар түріндегі қажетті қаржы-қаражаттарды тұрғын үй сферасына тарту;

^ Тұрғын үй рыногын мейлінше жандандыру.

Діттеген мақсатқа сәйкес қалыптасатын ипотекалық кредиттеу жүйесі мынадай талаптарға жауап беруі тиіс:

1. Қазақстандық заңнамалық базаға және нақты экономикалық жағдайларға сәйкес болуы;

2. Азаматтардың, банктердің, инвесторлардың қаржылық ресурстары, зейнетақы қорлары, сақтандыру компаниялары және басқа да қаржы кездері негізінде жасалуы.

Ипотекалық кредиттеудің ұзақ мерзімді жүйесін орнықтыру мен дамуы үшін еңбектік деңгейі келесі негізгі мәселелерді жан-жақты қарастырып, шешу қажеттігі туындайды:

^ Заңнамалық және нормативтік базаларды жетілдіру, зейнетақы активтерін орналастыру іс-әрекеттеріне өзгертулер енгізуді ипотекалық кредиттеуге қосымша қаржыларды тарту мақсатын кездеп жүргізу;

^ Ипотекалық кредиттер беру қызметіне мүдделі екінші деңгейлі банктерді ынталандыруға қажетті критерийлерді анықтау;

^ Зейнетақы активтерін басқарушы компаниялардың ипотекалық облигацияларды сатып алу ережесін талдап жасау;

^ Екінші деңгейлі банктердің ипотекалық облигациялар шығару ережесін талдап жасау;

^ Ипотекалық кредиттер алатын азаматтарды, кредиторларды, инвесторларды салықтық ынталандыру;

^ Несие алушыларды әлеуметтік қорғау механизмдерін талдап жасау; Жеке және мүлктік сақтандыру рыногын мейлінше дамыту.

Ипотекалық кредиттеуді кен келемде жүргізе алатын ірі мемлекеттік емес ұйымдардың қазіргі кездегі тапшылығына байланысты Қазақстан үшін ипотекалық кредиттеу жүйесін дамытудың малайзиялық моделі қолайлы болып отыр. Аталған модель тұрғын үй рыногын дамуын қамтамасыз ететін

ипотекалық компания қуру арқылы жүзеге асады. Аталған жүйе екі нарықтық деңгейден тұрады: коммерциялық банктер және Қазақстандық Ипотекалық Компания. Дәлірек айтсақ, бірінші деңгей - несиелердің езі, ал екінші деңгей - несие беруші-банктерді қаржыландыратын арнайы ипотекалық бағалы қағаздар (облигациялар, кепілдік қағаздар). Ал, банктер ипотекалық пулдар арқылы қамтамасыз етілген ипотекалық облигациялар шығарып компания есебінен қайта қаржыландыруға қол жеткізеді. Уақыт өте келе еуропалық немесе американдық модельдерді қолдану мүмкіндіктері де тұындап, олардың ережелерші пайдалану жақтары да қарастырылуы ашық мәселе.

Ұзақ мерзімді кредиттік ресурстарды тартатын кредиттік ұйымдар моделдерші негізгі түрлері мыналар:

1) Кредиторлар ипотекалық облигациялар шығарып, оларды қаржы рыноктарында еткізеді (сатады);

2) Қарыз берушілер ұжымдық инвестициялар жүйесі арқылы қайта қаржыландырылады;

3) Қарыз берушілер ипотекалық кредиттердің қайталама рыноктары операторлары арқылы қайта қаржыландырылады.

Рыноктың дамуы барысында кредиттік ресурстарды ұзақ мерзімге тартудың басқа да модельдері пайдаланылуы мүмкін:

1) Ипотекалық кредиттеуге ұзақ мерзімді ресурстарды тарту негізгі кездерше кредиттік желілер ашып, займдарды беруге ынталы банктер, сондай-ақ басқа да ұйымдар (қорлар) тартылады;

2) Екінші деңгейлі банктер шығаратын ипотекалық облигацияларды институционалдық және басқа да инвесторлар арасында орналастыру қолға алынады;

3) Максатты облигациялық займдарды орналастырудан түскен қаражаттар есебінен қаржыландыру орын алады;

4) Кепілдікке салынған мүлікті қайталама рынокта сату есебінен қаржы кездері ашылады.

Ипотекалық несиелендіру нарығының тиімді және қарқынды дамуы үшін, мамандардың пікірлері бойынша, келесідей шаралар жүйесін қолдану керек:

1) Бағалы қағаздар нарығына банктердің ипотекалық облигацияларды оңай жолмен орналастыру үшін жағдайлар жасау;

2) Инфляция мен қайта қаржыландыру қойылымын темендетуді қамтамасыз ететін елдегі жалпы экономикалық жағдайдың тұрақты дамуын ұстап тұру;

3) Ипотекалық несиелендіруге қызмет көрсететін аппаратты қамтамасыз етудің Үлестік шығындарын азайту жолымен банктерге езінің пайыздық маржасын біртіндеп темендетуге мүмкіндік беру;

4) Халықты тұрмыс-Үймен қамтамасыз ету мәселесіне байланысты ҚР-да шығарылған барлық қаннамалық актілердің орындалуын бақылау және оның жетавдруші жүзеге асыру және т.б.

Сонымен, тек ипотекалық несиелендіру нарығының ғана емес, сондай-ақ жылжымайтын мүлік нарығының калыпты дамуы үшін республикада қажетті инфрақұрылым калыптастырылды. Қалыптасқан объективті элеуметтік-экономикалық жағдайлар Қазақстандағы халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің ерекше моделші ұйымдастырылуын анықтайды.

Қазақстандық нарықтық қатынастардың дамуы коммерциялық банктердің қызметтері мен операциялары жайлы мәселені маңызды етеді. Қазіргі кезде дамып келе жатқан тауарлық және қаржы нарықтар жағдайында банк жүйесінің құрылымы етеді бөлінген кетті. Несие жүйесінің институционалды оптималды формаларын капитал нарығындағы тиімді әрекет ететін механизмді коммерциялық құрылымдарға қызмет етудің жана әдістерді іздестіру жүріп жатыр.

Меншікті тұрғын үйге ие болу - кез-келген отбасының бірінші реттегі қажеттілігі. Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру еткен кенес дәуірінің тұрғын үйді қаржыландырудың белігі ретінде дәстүрлі схемасы мемлекеттік тұрғын үй құрылысын жүргізу мақсатында бюджет ресурстарының және сол ресурстардың тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келген кезекте тұрған азаматтар арасында тегін бөлінуінің орталақтандырылған жүйесін керсететін. Окінішке орай, бұл схема Қазақстанның тәуелсіздік алып, нарық экономикасына кешу жағдайында езінің негізінде керсетті. Құрылысты және халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуді бюджеттік қаржыландырудың қысқаруы жағдайында тұрғын үйді сатып алуың негізгі қаражат кезі болып халықтың меншікті қаражаттары немесе кептеген экономикалық дамуының мемлекеттерде кездесетін банктердің несиелері табылады.

Осындай жағдайларда объективті түрде инфляцияға аз келемде шалдығытын және мерзімінде қайтарылуы қамтамасыз ететін халықтың тұрғын үй құрылысына қажетті ұзақ мерзімді несиелерге деген қажеттіш туады. Дәл осы талаптарға тауарлы-материалдық құндылықтардың аманатымен қамтамасыз етілетін ипотекалық несиелер жауап береді. Кептеген шетел мемлекеттердің тәжірибесі керсеткендей, дұрыс ұйымдастырылып, есептелген мемлекеттік саясаттың жүргізілуі жағдайында ипотека біртіндеп тұрғын үй нарығының жұмыс істеуінің Үлкен дәрежеде қамтамасыз ететін етеш етеші қаржыландыратын жүйеге айналды. Оған қоса халық тарапынан телемге қабілетті сураныстың тез есуі есебінен жана құрылыс жанданады, құрылыс материалдарының, мамандандырылған техниканың шығарылымы ұлғаяды, жана жақсартырылған архитекторлық жобалар пайда болады, сондай-ақ экономиканың кептеген басқа да салаларының жедел дамуы орын алады. Ипотекалық несиелеу - жылжымайтын мүлік объектісінің құны мен жылжымайтын мүлікті сатып алушының ағымдағы табыс деңгейі арасындағы қайшылықты шешетін механизм.

Ипотекалық несиелеу сферасының негізгі мәселелері - «келенкелі» ақшалардың болуы, секьюритизация туралы заңның болмауы, сәйкес қызмет керсетудің, әсіресе, сақтандыру сферасында жеткішті дамымауы,

заннамадағы «жырыктар», т.б. болып табылады. Эюшшке орай, Казакстандағы сактандыру динамикасы темен денгейде. Біздің сактандыру компанияларымыз сол сияқты уксас ресейлік компаниялардан ен алдымен эдютемелш жағынан зор артта калуда. Сонымен қатар, бүгінгі біз сактандыру компанияларын ипотека бойынша бағалы кағаздар рыногынын негізгі инвесторлары ретінде карастырмаймыз.

Республикадағы ипотекалык несиелеудш даму каркынын және усынылған кредиттеу жүйелерін, яғни «Казакстан Республикасынын турғын үй курылысынын жинактык банкі» АК, «Казакстан ипотекалык компаниясы» АК, екінші денгейлі банктер мен ипотекалык компаниялардын ипотекалык несиелеу жүйесін ескеретін болсак, несиелеудін бул түрі перспективті және жедел дамушы болып калуда. Мемлекетлк бағдарламанын белсенді жүзеге асырылуы турғын үй рыногында усыныстын кебеюіне мүмкіндік береді, ал ол ез кезегшде ипотекалык кредитке сураныстын улғаюына экелед^ және де болашакта кредиттін жалпы келемшде ипотекалык несиелеуі есе беред^

Экономиканын есуі бірінші кезекте кымбат тауарлардын барлык түріне, сонын ішінде жылжымайтын мүлікке телемкабілетті суранысты тудырады. Будан шығатын қорытынды бізшц элеуметтік ауқаттылығымыздын есуін байқауымызға болады, дегенмен де экономиканын есуімен бірге бағалар да есе береді. Ал жылжымайтын мүлік рыногында элі де болса шешшмей жатқан мәселелер баршылык. Эйтсе де, ТМД елдеріндегі біркатар мемлекеттер біздің ипотекалык несиелеу тәжірибемізді колдануды жен кереді. Бул Казакстан Республикасынын ипотекалык несиелеу жүйесшц дурыс бағытта болуын дәлелдейді.

Казіргі таңда улттык несиелеу жүйеміз толык канды дамып отырған бірден-бір сала болып табылады. Онын дәлел ретшде экономиканын со^ы жылдардағы каркынды дамуынын негізі сонау жылдардағы жекешелендіру реформасы кезшде мемлекеттшц колдауымен жүргізілген тиімді несиелеу саясатынын жемісі болып табылады. Сонымен қатар улттык несиелеу жүйеміздің бір тармағы ретінде банктік жүйенін элемдж стандарттарға етуі, еліміздің ұлттык баню езшц қызметтері бойынша ТМД елдері ішінде классикалык Орталык банк қызметш толык канды аткарып отырған бірден-бір банк болып табылады.

Ипотекалык несиелеудш дамуы элеуметлк тураксыздыкты жоюға он ықпал етеді. Ипотека жұмысбастылык проблемасына эсер етеді және халыктын турғын үйге қажеттілігін канағаттандыруға кемектесед^ Елдің банк жүйесінің қызметінің турактылығы мен тиімділігін жоғарлатуда ипотекалык манызы зор. Ипотека жағдайында жылжымайтын мүлікті дурыс бағалау, сонымен бірге дамыған жылжымайтын мүлік нарығы қажет.

Ипотекалық несиелеу кезінде тәуекелдігі төмендеуіне қарыздардың мақсатты сипаты да ықпал етеді<sup>^</sup> Жылжымайтын мүлікпен жасалатын операциялардың, кеп жағдайда, коммерциялық банктердің ағымдағы несиелік операцияларымен салыстырғанда тәуекелдігі төмен болып келеді. Ипотекалық несиелеу, сез<sup>^</sup>з - банк қызметінің перспектив<sup>^</sup> бағыты. Ипотекалық банк біршама тұрақты және рентабельді экономикалық институт болып табылады. Сондықтан банк жүйесінде осындай сенімді банктер неғұрлым кеп болса, оның жалпы экономикалық жүйедегі қызмет соғұрлым тұрақты әрі тиімді болады.

Ипотекалық несиелеу Қазақстанда 4-5 жыл келемінде ғана қолданысқа енді. Соған қарамастан ол тұрақты табысы бар азаматтар үшін жылжымайтын мүлікке қол жеткізудің бірден-бір тәсілі болып отыр. Соңғы уақытта ипотекалық компаниялар мен банктерде мшдети бастапқы жарна мүлік құнының 30%-дан 10-15%-ға, пайыз қойылымы 24%-дан 10-12%-ға дейін төмендетіп, несиелеу мерзімі 3 жылдан 20-25 дейін ұзартылды. Сонымен қатар ипотекалық несиеле берушілер тек тұрғын үйді сатып алуды несиелеп қана қоймай, коммерциялық жылжымайтын мүлікті, оларды жөндеу мен жаңартуды да несиелеуді тәжірибеге енгізді. Ипотекалық ұсыныстардың ұлғаюымен ұзақ мерзімді ипотекалық несиелеуде банктердің мшдеттері мен шю инвестициялық потенциалды қолдану мәселелерін шешетін арнайы қаржылық институтын құру қажетті туды. Осы міндеттерді шешумен Қазақстандық Ипотекалық Компания айналысады. Ол ипотекалық бағалы қағаздарды эмиссиялау жолымен қажетті қаражаттарды тартады, өз кезегінде сол бағалы қағаздар ипотекалық несиелер бойынша талап ету құқығының кепілімен қамтамасыз етіледі.

Ұзақ мерзімді ипотекалық несиелеу бойынша операцияларды еңпзу банктердің алдына тәуекелді басқару жүйесіне ездерінің қауіптерімен, несиеле берудің мамандандырылған түрлеріне сәйкес ерекше шешімдер қабылдауды талап ететін біркөтар ерекше проблемалар қояды. Несиені қайтармағаннан туындайтын шығындар жалпыэкономикалық (тұрғын үйге бағаның жалпы түсуі, жұмыссыздық) немесе субъективті себептерден пайда болуы мүмкін. Субъективті себептерден туындаған несиенің қайтарылмауының төмендету үшін несиенің қайтарылу ықтималдығын бағалайтын қатан тәсш - андеррайтинг қолданады. Андеррайтинг кезінде телем қабілеттілікті анықтауда негізгі керсеткіш болып қарыз алушының табысында телемдердің үлесі табылады.

Элиталық тұрғын үйлерді несиелеу нарығы шектеулі<sup>^</sup> себебі несиенің бұл түрі үлкен тәуекелге ие: қарыз алушының мшдеттемелер келемі жоғары. Қазақстанда орта және төмен тапқағы адамдардың талаптарын қанағаттандыруға бағытталған ипотекалық несиелеу жүйесі жұмыс істеуі керек.

Сонымен қатар қолайлы шарттармен бершетіп несиелеу келемші ұлғайту үшін алғышарттар жасау қажет: ұзақ мерзімге және теменгі пайыз қойылымымен валюталық эквивалентті белгілеусіз тенгемен несиелеу.

#### Summary

The goal of long-term mortgage lending in Kazakhstan is to make a mutually beneficial system of providing good citizens of the middle class housing expense of their personal funds. In our time due to insufficient non-state organizations that could lead mortgage lending, for Kazakhstan the most suitable system is - the Malaysian model of development. Development of mortgage lending is key to the success of social inequality. Kazakhstan needs to develop methods of mortgage lending to lower-class people and for the needs of other people. Together with this, we need to increase the number of competitive bids for the citizens: it means credit in tenge at low interest rates and long-term.

## **СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ДЕПОЗИТНОГО РЫНКА В КАЗАХСТАНЕ И ИХ ПЕРСПЕКТИВЫ**

**Боранбек Бауыржан -**

*магистрант профильной магистратуры МБШ,  
КазЭУ им. Т.Рыскулова*

Депозитные ресурсы выступают основным источником инвестиций банков. Именно они раскрывают содержание деятельности коммерческого банка как посредника в приобретении ресурсов на свободном рынке капиталов.

Современный период экономического развития Республики Казахстан характеризуется сократившимися в последние годы темпами роста валового внутреннего продукта, прогнозным ухудшением основных макроэкономических показателей, ожидаемым ростом безработицы и сокращением занятости населения. Страна вступила на вынужденную траекторию сохранения достигнутого в годы устойчивого экономического роста развития, которая в условиях общемирового финансового кризиса и экономической рецессии в ряде развитых стран характеризуется существенным снижением качества жизни населения. Снижение номинальной заработной платы и доходов населения на фоне повсеместно наметившейся тенденции роста уровня инфляции обусловило значительное сокращение уровня потребления.

В таких условиях объективно сужаются предпосылки формирования сбережений у значительной части населения, поскольку первоочередной задачей становится удовлетворение жизненно важных нужд. Одновременно сокращение объемов производства как в развитых секторах