

А.Ж. Тиштыкбава, Ж.Ж. Жарылғапова, М.Ж. Жарылғапов
 Е. А. Бөкетов атындағы Қарағанды зерттеу университеті,
 Қазақстан Республикасы, Қарағанды қ., arnagul0707@mail.ru,
zhansayazharilgapova@mail.ru, zarylgapovmanas5@gmail.com

ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ НАРЫҒЫНДАҒЫ ТЕНДЕНЦИЯЛАР

Нарықтық экономика жағдайында ипотекалық несиелеу тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз ететін негізгі тетіктердің және экономикалық құралдардың бірі болып табылады. Бұл құрылыс саласының дамуына да септігін тигізеді сөзсіз. Банк клиенттері үшін ипотека – қазіргі уақытта қаражаты жоқ немесе оны ұзақ жылдар бойы жинақтауға тура келетін жағдайдың өзінде сапалы тұрғын үй сатып алудың тамаша мүмкіндігі. Несиелеудің бұл түрі тек нарықтық емес, аралас экономикасы бар елдерде де кең таралған, өйткені мемлекет оны әлеуметтік-экономикалық саясатты жүзеге асыру құралы ретінде пайдаланады. Сонымен қатар, мемлекет үшін бұл экономикадағы ақша ағындарын реттеудің, тұрғын үйге мұқтаждарды әлеуметтік қолдаудың және құрылыс саласын ынталандырудың да пайдалы құралы [1].

Дегенмен, әрбір елде ипотекалық несиелендіруді мемлекеттік реттеудің ғана емес, ипотекалық тұрғын үй нарығының көлемі мен динамикасының және т.б. өзіндік ерекшеліктері болуы мүмкін, сондықтан осы саладағы зерттеулер әрқашан өзекті болып табылады.

Ипотекалық несиелеу – тұрғын үй сатып алу мақсатында жылжымайтын мүлікке берілетін ұзақ мерзімді несиелер екені белгілі. Іс жүзінде несиелер тұрғын үй сатып алу үшін алынады, ол кепілге айналады. Қарыз алушы қарызды өтемейінше, ол сатып алынған мүлікті толығымен иеліктен шығара алмайды (оны сату немесе сыйға тарту).

Ипотекалық несиелеу халықтың тұрғын үй мәселелерін шешуге бағытталған экономикалық қатынастар және іргелі принциптерді пайдалана отырып, қаражатты толық және уақтылы өтеуге бағытталған банктік процесс ретінде экономикалық категория болып қарастырылады.



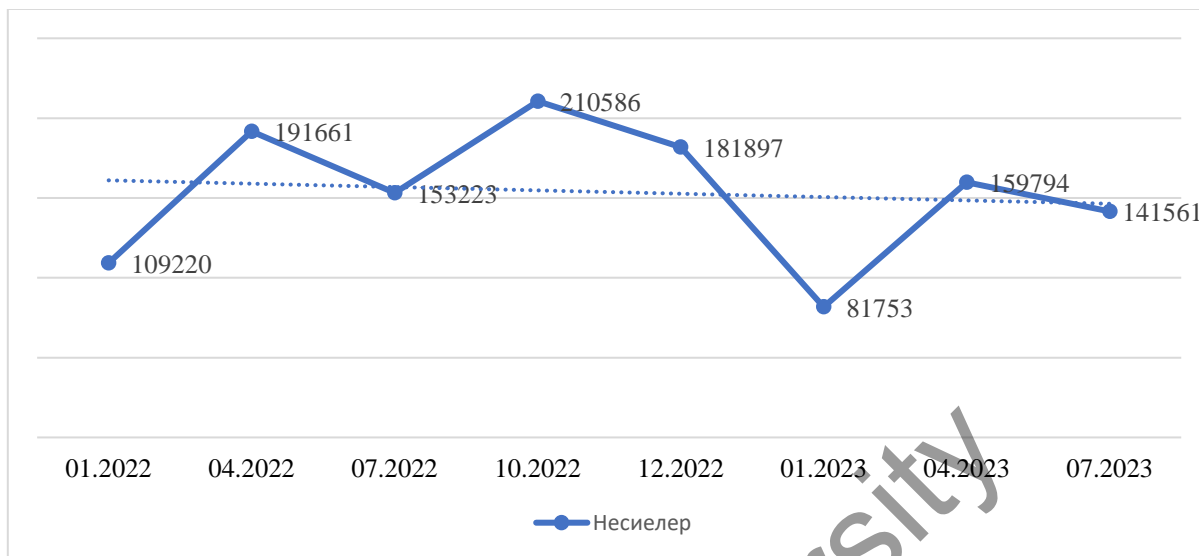
Сурет 1. 2018 жылдан 2022 жылға дейінгі Қазақстан Республикасындағы екінші деңгейлі банктермен берілген ипотекалық несиелердің көлемі, млн теңге

Е с к е р т у – [1] дереккөз бойынша автормен құрастырылған.

1-суреттен көріп отырғанымыздай, бес жыл ішінде ипотекалық несиелердің көлемі 3,8 есе өсті – 2018 жылы бұл көрсеткіш 525 млрд теңгені құрады. Екі жыл ішінде ол екі еседен астам (967,7 млрд теңгеден), ал бір жылда 14%-ға (1,74 трлн теңгеден) өсті. Ең көлемді ауытқу 2021 жылдан 2022 жыл аралығында болды, ипотекалық несиелер көлемі 246,4 млрд теңгеге, яғни 80%-ға артты.

Айта кетейік, 2021 жылы берілген ипотекалық несиелер саны 160 мыңға жуықты құрады. Жалпы барлық болған 606 мың сатып алу-сату мәмілелерінің ішінде бұл шамамен 26%-ын құрайды. Жылдың соңы БЖЗҚ-дан нарыққа өтімділіктің босатылуынан туындаған мәмілелер санының жоғары өсуімен ерекшеленді. 2022 жылы ипотекалық несиелер саны 156 мың болса, жалпы транзакциялар саны 465 мыңды құрады. Алайда, алынған сандар транзакциялар санына ипотекалық несиелердің 40%-ын құрайтын Бірінші несиелер бюросының деректерінен ерекшеленеді. Берілген ипотекалық несиелер саны

аздап азайған кезде олардың үлесі нарықтағы жалпы мәмілелер санының төмендеуі есебінен ғана өскені байқалады. Сонымен қатар, жоғарыдағы график (сурет 2) эмиссия көлемінің өсіп келе жатқанын көрсетеді. Бұл бағаның өсуіне байланысты халықтың үлкен көлемдегі қарызды белсенді түрде ала бастағанымен түсіндіріледі.



Сурет 2. ҚР-да ипотекалық несиелерді беру динамикасы, млн теңге.

Е с к е р т у – [2] дереккөз негізінде автормен құрастырылған.

2022 жылы ипотекалық несиелерді беру динамикасы 2023 жылы нарықта тоқырауды көрсетті, эмиссияның төмендеуі байқалды. Егер 2022 жылдың қаңтар-шілде айларында жаңадан берілген ипотекалық несиелердің көлемі 1,04 млрд теңгені құраса, 2023 жылдың сәйкес кезеңінде бұл көрсеткіш 850,3 млрд теңгеге (22,7%-ға) төмендеді.

Екі жылдық кезеңге жасалған талдау көрсеткендей, берілген несиелер саны жыл соңында азайып, сәуір айына дейін өседі, содан кейін ол қайтадан төмендейді. 2023 жылдың қаңтар айында ипотекалық несиелердің санының азаюы «7-20-25» ипотекасын алудағы қиындықтарға байланысты. Сәуірде біршама тыныштықтан кейін өсім байқалды – бұл кезең Қазақстандағы теңгенің нығаюымен және инфляцияның төмендеуімен сипатталды.

Мамырдағы белсенділіктің төмендеуі «Отбасы Банкінің» жыл сайынғы бонустарды төлеудегі үзілісімен байланысты болуы мүмкін. Оның нарықтағы үлесі басым (+70%) болғандықтан, несие берудің ішкі ерекшеліктері бүкіл нарыққа әсер етуі мүмкін. Сондай-ақ, бұл мүмкіндік тамыз-қыркүйек айларында сатуға арналған тұрғын үй салымдарының күшін жоюға байланысты өтінімдердің тағы бір азаю толқынын тудыруы мүмкін.

Бұл ретте отандық ипотекалық нарықтың даму деңгейі төмен болып қалып отыр. 2022 жылы ЖІӨ-ге (3,5%) ипотекалық несие көлемінің болжамды параметрі бойынша біздің еліміз Лесотоға (3,86%), Гватемалаға (3,41%) және Папуа-Жаңа Гвинеяға (3,27%) жақын болды [3].

Ұлттық банктің мәліметінше, 2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша тұрғын үй несиелерінің көлемі 4,9 трлн. Ал 2020 жылдың осы күні – 1,9 трлн. Осылайша, үш жыл ішінде ипотеканың көлемі 2,5 есеге немесе 3 трлн теңгеге өсті. Толығырақ 1-кестеде қарастырайық.

1-кестеден көріп отырғанымыздай, өңірлер бойынша Астана – 1,45 трлн теңге, Алматы – 1,16 трлн теңге, Қарағанды облысы – 316,04 млрд теңге, Шымкент – 259,8 млрд теңге, Ақтөбе облысы – 214,7 млрд теңге көш бастап тұр.

Ең аз тұрғын үй несиесі Жетісу және Ұлытау облыстарында берілді – сәйкесінше 14,1 млрд теңге және 5,8 млрд теңге.

Айта кету керек, үш жыл ішінде тұрғын үй несиелері Түркістан облысында (+ 23,7 есе), Шымкентте (+ 3,6 есе) және Ақмола облысында (+ 3 есе) белсенді түрде берілді.

Ұлттық статистика басқармасының мәліметі бойынша, екінші дәрежелі тұрғын үй құны 2020 жылы 13,2%-ға өсті, ал бастапқы нарық 5%-ға өсті. Бұл ретте мұнай нарығында күшті құбылмалылық байқалды – баррель құны 2020 жылдың сәуіріндегі 16 доллардан 2022 жылдың наурызында 138

долларға дейін өсті.

Кесте 1

ҚР халқының аймақтар бойынша ипотекалық несиені алуының қарқыны

ҚР-ның аймақтары (облыстар)	2020 жыл, млрд теңге	2023 жыл, млрд теңге	Өсім қарқыны, еселік
Астана қ.	533,9	1450	2,7
Алматы қ.	459,2	1160	2,5
Қарағанды	105,1	316,04	3
Шымкент қ.	72,2	259,8	3,6
Ақтөбе	104,6	214,7	2
ШҚО	114,4	165,9	1,5
Маңғыстау	66,4	153,6	2,3
Павлодар	64,8	149,4	2,3
Қостанай	61,2	145,7	2,4
Ақмола	46,3	138,2	3
БҚО	61,03	130,5	2,1
Атырау	57,2	129,8	2,2
Жамбыл	43,7	105,5	2,4
Алматы	44,3	103,6	2,4
Абай	-	85,08	-
СҚО	39,7	69,9	1,7
Қызылорда	26,6	66,8	2,5
Түркістан	1,2	28,5	23,7
Жетісу	-	14,1	-
Ұлытау	-	5,8	-
Е с к е р т у - [4] дереккөз негізінде автормен құрастырылған			

2020 жылы әлемдік орталық банктер базалық мөлшерлемелерді төмендетуге кірісті. Тек Еуропа мен АҚШ-та бұл көрсеткіштер нөлге жеткен жоқ. Бұл жағдайды қолдау үшін реттеушілер «сандық жұмсарту» деп те аталатын кеңейту саясатын жүзеге асыра бастады. АҚШ Федералды резервтік жүйесі бұл әдіске тек ерекше жағдайларда және нөлдік базалық мөлшерлеме жеткілікті төмен болмаған кезде ғана жүгінді.

Барлық мемлекеттік облигацияларды нарықтан сатып алу арқылы орталық банктер оларды өтімділікпен толтыруға ұмтылды. Бағалы қағаздар нарығы өсті, мөлшерлемелер төмендеді, қаражат жоғары кірісті болжайтын кез келген тәуекелді активтерге бөлінді. Мұнай бағасы көтерілді, бұл АҚШ пен Еуропада отын мен жылу шығындарының жоғары болуына әкелді. 2021 жылдың соңында әлемдік нарықтарда күрделі мәселе – инфляция көтерілді.

Бұл Қазақстанда қолжетімді жылжымайтын мүліктің болуына кедергі келтірген факторлардың бірі болды. Зейнетақы активтерін пайдалануға рұқсат алғаннан кейін нарық қосымша қаражатпен толтырылды, ол қолжетімді ипотекамен бірге бастапқы және қайталама нарықтардың көтерілуіне ықпал етті. Мысалы, 2018 жылы негізгі үйді сатып алушы келіп салынып жатқан ғимараттан пәтер таңдаған сияқты жағдайлар ешқашан болған емес. Тұрғын үй қарьер деңгейінде сатылды. Бұл әзірлеуші ұсынғаннан гөрі сапасы төмен пәтерлерді алу қаупін арттырды [4].

Үлестік құрылысқа қатысушылар үшін тәуекелдер де өзекті болды. Дегенмен, 2022 жылы нарық қарқынды дамып, құрылыстың кешігуі кең таралғанына қарамастан, бірінші деңгейлі құрылыс салушылар әлі де тұрғын үй кешендерін жеткізе алды.

2021 жылғы желтоқсанда Ұлттық статистика бюросы БЖЗҚ зейнетақы жинақтарын біржолғы төлеуге барабарлық шегін арттыру туралы жариялаған кезде тұрғын үй нарығындағы белсенділіктің бірнеше есе артқанын тіркеді.

Елімізде бір ай ішінде 94 988 тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілесі тіркелді, бұл өткен аймен салыстырғанда 2,1 есеге және 2020 жылғы көрсеткіштен 3 есеге артық. Тұрғын үй бағасының жыл сайынғы өсуі де тарихи мәндерден асып түсті – екінші деңгейлі тұрғын үй бағасы 24,3%-ға қымбаттады (2014 жылы алдыңғы рекорд +17,6%) - жаңа ғимараттарда бағасы бойынша шаршы метрге 290 мың теңгеге дейін өсті 16,6%-ға (2015 ж.+15,8%) және қазір оның орташа құны 361,3 мың теңгені құрайды.

Жыл соңында тұрғын үйді сату-сатып алу бойынша жасалған мәмілелердің саны жаңа тарихи рекордқа жетті – 606 056 теңге, бұл 2020 жылғы көрсеткіштен екі есеге артық. Жыл соңында бағаның жаңа секірісі тіркелді [5].

Мәміле бойынша белсенділік 2022 жылы өсуді жалғастырды, бірақ ақпан айында Ресей мен Украина арасындағы қақтығыстың басталуы нарықтың әрі қарай дамуына кедергі келтірді. Бұған айдың соңындағы шұғыл жиында базалық мөлшерлемені 325 базистік тармаққа көтерген ҚР Ұлттық банкі де ықпал етті. Мамыр айына қарай ай сайынғы сатып алу-сату мәмілелерінің қарқыны екі еседен астамға төмендеді, содан кейін жыл соңына дейін тоқырау күйінде қалды.

Бастапқыда құрылыс салушылар теңгенің құлдырауына тұрғын үй бағасының күрт өсуімен жауап берді, өйткені сол уақытта жылжымайтын мүлік нарығында белгісіздік пайда бола бастады. Алайда сатып алу қабілетінің төмендеуі оларды баға өсімінің бір бөлігін төмендетуге мәжбүр етті. Қайталама нарықта да баға тоқырауға ұшырады, бірақ қыркүйекте Алматыда баға өсімінің жаңа толқыны басталды. Республикалық маңызы бар басқа қалаларда динамика біршама тыныш болды. Ресей экспортының құлдырауы құрылыс материалдарының құнының өсуіне әкелді, сондықтан 2022 жылдың бірінші жартысында салынған үйлер жалпы сапаның төмендеуімен ерекшеленеді.

Жылдың екінші жартысы транзакциялар санымен байланысты тұрғын үй бағасының тоқырауын күшейтті және жанама тенденцияға көшті. Қыркүйекте қымбаттай бастаған Алматыдағы баспананың құны ерекше жоғары болды. Бір қызығы, сол айда Ресейде мобилизацияның бірінші толқыны жарияланды, ол көрші елден көші-қон ағынын арттырып, жалға алу сегментіндегі бағаның өзгеруіне әкелді.

Қазақстандағы тұрғын үймен қамтамасыз етудің төмендігінің басты себебі — бұл тұрғын үйді сатып алу деңгейінің төмендігі. Елімізде тұрғын үй сатып алу процесінде ипотека негізгі рөл атқарады. Көптеген адамдар үшін бұл үй иесі болудың негізгі және кейде жалғыз қолжетімді жолы. Елімізде тұрғын үйге нақты қажеттілік бар, сондықтан ипотека тұрғын үй саясатының құрамдас бөлігіне айналуға [6].

Бүгінгі таңда ТҚЖ жүйесіне қатысушылардың саны 2,7 млн адамды немесе бағалау бойынша елдің экономикалық белсенді халқының 28%-ын құрайды. Бұл ретте жылдан жылға өсу байқалады: мысалы, 2021 жылы үлес 23,5%, 2020 жылы — 20,3%, 2019 жылы — 16,9%, 2018 жылы — 14,2% болды. Биылдың өзінде 377 070 қазақстандық тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің жаңа қатысушылары болды. Жалпы, банктің елдің барлық ипотекалық портфеліндегі үлесі 56% (2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша).

ҚР-ның 21 ЕДБ-нің 12-сі ипотекалық өнімдерді ұсынуға дайын. Дегенмен, коммерциялық ипотека айтарлықтай қымбат және ел азаматтары үшін қолжетімсіз. 2023 жылғы қарашада «әдеттегі» ипотека бойынша, яғни банктік серіктестік бағдарламалары мен жеңілдікті мемлекеттік бағдарламалардан тыс, сондай-ақ тұрғын үйді сақтандыру жүйесі бойынша емес несиелердің жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі (ЖТСМ) 15%-дан 26,5%-ға дейін ауытқыды.

ЖТСМ-нің 15%-дан 20%-ға дейінгі ең төменгі мәндерін үш қаржы институты – ЦентрКредит банкі, Altyn Bank және Фридом Финанс Қазақстан банкі ұсынады. Екінші деңгейлі 7 банктің ең төменгі ЖТСМ 20%-дан асады: Halyk Bank – 20,4%-дан, Шинхан Банк – 20,9%-дан, Нұрбанк – 21,4%-дан, ForteBank – 22,3%-дан, Bank RBK – 23,2%, КЗИ Банкі – 24,8%-дан, Қазақстандағы Қытай банкі – 26,5%-дан бастап. Бұл ретте аталған соңғы екі екінші деңгейлі банктер жоғары мөлшерлеменен қатар қысқа мерзімге (тиісінше 5 және 7 жылға) ипотека береді, бұл да несиені қарапайым азаматтар үшін іс жүзінде қолжетімсіз етеді.

ҚР-дағы ипотека бойынша жоғары пайыздық мөлшерлемелерді халықаралық сарапшылар растайды. Numbeo сарапшыларының бағалауына, 104 ел мен аумақтың арасында ипотекалық несиенің пайыздық мөлшерлемелері рейтингінде Қазақстан мөлшерлемесі ең жоғары он елдің қатарына енді. Толық ақпаратты төмендегі 3-кестеден қараңыз

ҚР-дағы ипотека бойынша жоғары пайыздық мөлшерлемелерді халықаралық сарапшылар растайды. Numbeo сарапшыларының бағалауына, 104 ел мен аумақтың арасында ипотекалық несиенің пайыздық мөлшерлемелері рейтингінде Қазақстан мөлшерлемесі ең жоғары он елдің қатарына енді.

Толық ақпаратты төмендегі 3-кестеден қараңыз.

Сонымен, мамандардың пікірінше, Қазақстандағы ипотекалық несиелеу нарығында бірқатар проблемалы мәселелер бар :

1. Халықтың төлем қабілеттілігінің төмендігі;

2. Инфляция деңгейінің тұрақсыздығы;
 3. Тұрақсыз экономикалық жағдай. Ипотека ұзақ мерзімді несиелер болып табылады, сондықтан банк өз қаражатын шамамен 10-20 жылға салады;
 4. Ипотека құнының жоғары болуы (мемлекеттік қолдау шараларын қоспағанда);
 5. Тұрғын үй нарығының монополиялануы;
 6. Несиелер ресурстарын ұтымсыз пайдалануға әкелетін азаматтардың қаржылық сауаттылығының төмендігі;
 7. Тұрғын үйді несиелендіруді құқықтық реттеудің жетілмегендігі;
- Техникалық ұйымдастырушылық мәселелер (тұрғын үйді ипотекалық несиелендіру
- Кесте 2
- ҚР-дағы тұрғын үй алуға мүмкіндік беретін стандартты ипотекалық несиелердің банкаралық рейтингісі

ЕДБ атауы	Өнім	Минималды мөлшерлерме	Минималды ЖТСМ	Бастапқы жарна	Максималды сома (мың теңге)	Максималды мерзім (ай)
Отбасы банк	Тұрғын үй заемі	3,50%	3,60%	50%	100 000	300
	Аралық заем	6,00%	6,20%	50%	100 000	300
БанкЦентрКредит	Қайталама нарықтағы тұрғын үйге онлайн # ипотека	14,00%	15,00%	20%	100 000	180
	#Ипотека	14,00%	15,50%	20%		180
	#Ипотека ПЛЮС	14,00%	14,90%	20%	80 000	180
	#Ипотека ДДУ	17,00%	18,70%	20%	80 000	180
Altyn Bank	Цифрлық ипотека	14,00%	16,76%	20%	175 000	240
	Ипотека	14,00%	16,76%	20%		240
Freedom Bank	Цифрлық ипотека	16,00%	17,20%	20%		240
Nalyk Bank	Налық ипотека (жалақы жобасы)	18,00%	20,40%	10%	Өтініш иесінің төлем қабілеттілігіне байланысты	240
	Налық ипотека	19,00%	21,60%	20%	Өтініш иесінің төлем қабілеттілігіне байланысты	240

Ескерту - [6] дереккөз бойынша автормен құрастырылған

8. нарығының дамымаған инфрақұрылымы, ипотекалық несиелендіру жүйесінің жұмыс істеуі кезінде мемлекеттік қаржы және шаруашылық органдары арасындағы өзара қарым-қатынастардың жеткіліксіз өңделуі, халықтың несиелік мінез-құлқының тұрақты үлгілерінің болмауы);
9. Ипотекалық несиелер нарығының аймақтарда біркелкі бөлінбеуі, нәтижесінде жылжымайтын

мүлік нарығының тоқырауы.

Кесте 3

2023 жылғы ипотека бойынша жылдық пайыздық мөлшерлеменің мемлекетаралық рейтингісі 20 жылдық ипотекаға тіркелген жылдық мөлшерлеме қарастырылған

Орын	Мемлекет	Пайыздық мөлшерлеме, %
1	Жапония	1,73
2	Тайвань	1,77
3	Люксембург	2,11
4	Швейцария	2,38
5	Финляндия	2,69
88	Қазақстан	15,83
93	Өзбекстан	21,37
94	Иран	22,12
95	Түркия	23,32
97	Аргентина	53,21

Е с к е р т у - [7] дереккөз бойынша автормен құрастырылған

Осылайша, ипотекалық несие нарығының қазіргі дамуы кез келген экономикалық және саяси өзгерістерге күрт әрекет етеді. Сондықтан банктер оларға жедел әрекет ету керек. Мемлекет ипотекалық нарықты дамытуға белсендірек атсалысып, жеңілдікті бағдарламаларды көбірек енгізуі, заңнаманы жетілдіруі, сондай-ақ экономиканы тұрақтандыруға және елдің тұрақты дамуын қамтамасыз етуге ерекше көңіл бөлуі керек. Негізінде мемлекеттің жақын болашақтағы басты рөлі экономиканы дамыту және оның қызметін жақсарту мақсатында экономикалық және саяси жағдайды ретке келтіру болуы керек. Осылайша, ипотекалық нарық бір уақытта көп бағытты даму тенденцияларына ие болуы мүмкін және бұл оны ғылыми зерттеу үшін ерекше қызықты етеді.

Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі. Электронды дереккөз: <https://www.nationalbank.kz/kz>
2. Айдамирова Л.Д. Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России // Бюллетень науки и практики. 2020. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii>
3. Косолапов Г. Развитие рынка жилья и ипотечного кредитования в Казахстане // Предприниматель и право. - 2021. - № 15. - С. 13-15.
4. Freedom Finance Global зерттеулері. Электронды дереккөз: <https://ffin.global/>
5. Чуканов А.И., Гучек Н.Е. Ипотечное кредитование: современный подход [Текст] // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2020. 2
6. Ұлттық Статистика Бюросы. Электронды дереккөз: <https://stat.gov.kz/>
7. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация» [Текст] // Вестник Академии знаний, -2020.- №38. -С.325.