

айтарлықтай мүмкіндіктерге ие. Шағын және орта бизнесті қолдау экономикалық өсу мен дамуға ықпал етіп қана қоймайды, сонымен қатар жұмыссыздықтың төмендеуіне және қоғамдағы теңсіздіктің төмендеуіне ықпал етеді. Осындай аталған мүмкіндіктер негізінде еліміздегі қаржы-несие секторы шағын және орта бизнесті дамытуға белсенді қолдау көрсете алады. Жалпы, шағын және орта бизнесті дамыту қазіргі таңда Қазақстан үшін басымдық болып табылады және үкімет оның өсуі мен дамуы үшін қолайлы орта құру жөнінде шаралар қабылдауды жалғастырады. Бұл елдің тұрақты экономикалық дамуына ықпал етіп қана қоймай, әлеуметтік прогреске және халықтың өмір сүру сапасын жақсартуға ықпал етеді.

Әдебиеттер тізімі

1. Кәсіпкерлікті дамытудың 2021 – 2025 жылдарға арналған ұлттық жобасы
2. «Бастау Бизнес» жобасы аясында кәсіпкерлік негіздерін оқыту: оқу құралы, Авторлар: Б.Е. Оразғалиев, Н.Е. Жұлдызбаев, Т.Е. Рахимжанов. - Астана, «Шаңырақ-Медиа» ЖШС, 2018, – 250 б.
3. stat.gov.kz және primeminister.kz сайттары
4. <https://www.gov.kz/memleket/entities/kgd>

Қазақстан Республикасындағы цифрлық ипотеканың даму бағыттары

Г.Р.Топшахова¹, А.Р.Руслан², Ж.Ж.Жарылғапова³, М.Ж.Жарылғапов⁴

¹Қаржы кафедрасының аға оқытушысы, э.ғ.м.,

² «Қаржы» мамандығы бойынша 2 курс студенті,

³ «Қаржы» мамандығы бойынша 4 курс студенті,

⁴ «Дене шынықтыру және спорт» мамандығы бойынша 1 курс студенті

Mr.suyundykov@mail.ru, almurarus1221@mail.ru, zhansayazharilgapova@mail.ru, zarylgapovmanas5@gmail.com

^{1,2,3,4}Қарағанды Бөкетов университеті, Қарағанды қ.

Түйіндеме: Мақалада Қазақстандағы сандық ипотека нарығының ағымдағы жағдайына шолу жасалып, оның қалыптасу тарихына да қысқаша тоқталып өтілген. Нарықтағы тенденцияларға, негізгі қатысушылар мен өсу драйверлеріне ерекше назар аударылады.

Кілт сөздер: сандық ипотека, онлайн ипотека, мобильді банктік қосымшалар, банктік қызметтер, ипотекалық операциялар.

Пандемия жағдайлары цифрлық қызметтерге деген сұраныстың едәуір өсуіне ықпал етті. Карантиндік шектеулер кезеңінде цифрландыру технологиялары клиенттерге өмірдің әртүрлі салаларында жоғары сапалы онлайн қызметтерді ұсынуға мүмкіндік берді. Сонымен қатар, интернет-сервистерге, соның ішінде ипотека сияқты маңызды қаржылық шешімдерге деген сенім айтарлықтай артты. Қазақстан нарығында цифрлық ипотека жылдам қарқында танымал болуда: онлайн режимінде берілген ипотекалық несиелердің саны үнемі өсіп келеді.

Ағымдағы жылдың қазан айында Қазақстан Республикасында банктердің онлайн қызметтерін белсенді пайдаланушылар саны 24,8 миллион болды, бұл соңғы жылдардағы абсолютті рекорд. 2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда олардың саны 12,4%-ға өсті.

Сандық ипотека -тәуекелдерді есептеуге және тұрғын үй несиесін жылдам әрі тез беруге мүмкіндік береді (24 сағатқа дейін). Цифрлық ипотека құжаттарды жинамай және ХҚКО-ға бармай ресімделеді. Тіпті жылжымайтын мүлікті бағалау да, сондай-ақ кепілді тіркеу де онлайн режимде жүзеге асырылады. Қарыз беру туралы шешімді банк қызметкері емес, адами факторды жоққа шығара отырып клиенттің жүздеген параметрлерін талдай алатын жүйе қабылдайды [2].

Ипотекалық несиеге өтініш беруді автоматтандыру және құжаттарды қашықтықтан өңдеу цифрлық платформалардың керемет танымалдылығын қамтамасыз етеді. Көптеген қарыз алушылар уақытты үнемдеу және жылжымайтын мүлікті таңдауды кеңейту арқылы ипотека үрдісін ыңғайлы және тиімді ету мүмкіндігін бағалай отырып, осы форматты таңдайды.

Қарыз алушылармен қашықтықтан жұмыс істеу құралдары банктер тарапынан қаржылық қызметтердің қолжетімділігін арттыруға және тиімділікті жоғарылатуға ықпал етеді. Бұл технологиялар географиялық шектеулерді жою арқылы банкке клиенттік базаны едәуір кеңейтуге зор мүмкіндік береді. Сонымен қатар, цифрлық технологиялар банктік қызметтердің сапасын жақсартуға және олардың жылдамдығын арттыруға септігін тигізеді. Өз кезегінде, тұтынушылар үшін ипотекалық несиені қашықтықтан рәсімдеу жаңа мүмкіндіктерді ашады. Мұндай тәсіл тек уақыт пен ресурстарды үнемдеумен шектелмей, сонымен қатар өзге қалада немесе тіпті өзге елде жеке қатысусыз жылжымайтын мүлік сатып алуға мүмкіндік береді. Бұл клиенттер үшін неғұрлым икемді және қолайлы шешімдерді қамтамасыз ететін маңызды қадам болып табылады.

Қашықтықтан өзара әрекеттесу технологиялары әртүрлі ұйымдарға клиенттерге сервистің жоғары деңгейін ұсынуға аса зор мүмкіндік береді. Атап айтқанда, бұл құралдар өтінімдерді өңдеу үдерісінің жеделдігі мен тиімділігін арттырады. Клиенттің сұраныстары мен қаржылық мүмкіндіктерін ескеріле отырып, ең қолайлы ипотекалық бағдарламалар анықталады, бірнеше банкке өтінімдер жіберіп және бірнеше күн ішінде жауап ала алады.

Бұрын банктерден өтінім беру және жауап алу бірнеше аптаға созылса, қазіргі уақытта бұл процесс айтарлықтай қысқарып, клиенттер мен банктер үшін анағұрлым ыңғайлы және жедел бола түсті. Мұнда ипотеканы мақұлдау және рәсімдеу мерзімдерінің қысқаруы негізінен клиент-брокер-банк (сонымен қатар құрылыс компаниялары, бағалау және сақтандыру ұйымдары) арасындағы қашықтықтан өзара іс-қимылдың тиімділігіне байланысты [1]



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 – [8] 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.

Егер Қазақстанда банктер өз қызметтерінің сапасын жақсартуға тырысып, мемлекетті олармен өзара әрекеттесуге шақырса, Сингапурда нарық өз қалауы бойынша пайдалана алатын техникалық шешімді жасады.

Сингапурдың мемлекеттік технологиялық агенттігі жобасы Ұлттық цифрлық сәйкестендіру жүйесін пайдалана отырып, банктік емес ойыншыларға өздерінің цифрлық қызметтеріне қаржылық қызметтерді енгізуге мүмкіндік береді. Осының арқасында, мысалы, SRX Property жетекші жылжымайтын мүлік агенттіктерінің жергілікті консорциумы жылжымайтын мүлікті іздеу, төлеу және басқару қызметі негізінде әртүрлі банктердегі ипотекалық несиелерді салыстыру және өтінім беру мүмкіндігін біріктіре алды.

Тарихқа көз жүгіртетін болсақ, бұл үрдістің бастауы АҚШ-та пайда болды. Ипотекалық қызметтерді қашықтықтан көрсету бойынша алғашқы финтех-стартаптар, мысалы, Mortgage.com, E-Loan және Quicken Loans қалыптасты. Уақыт өте келе клиенттер онлайн брокерлердің көмегімен интернет арқылы несие шарттарын жасай алатын болды. Қашықтықтан қызмет көрсету форматы ипотекалық несиелерді рәсімдеу барысында уақыт үнемдеудің тиімді құралына айналып, үлкен танымалдылыққа ие болды. Zillow Home Loans, LendingClub, Guaranteed Rate сияқты компаниялар да осы бағытта қызметтер ұсынды [3].

Америка Құрама Штаттары ипотекалық индустрияда финтех компанияларының ішінде цифрлық шешімдерді енгізуде көшбасшы болып табылады. Олар жаңа технологияларды енгізудің икемділігі мен жылдамдығы бойынша классикалық банктермен салыстырғанда әртүрлі артықшылықтарға ие. ЭЫДҰ-ның банк қызметіндегі цифрлық үзіліс және оның бәсекеге әсері туралы зерттеуі финтех-несие берушілер ипотекалық өтінімдерді қарыз алушылардың басқа түрлеріне қарағанда 20%-ға жылдамырақ өндейтінін көрсетті.

Бұл финтехнологиялық компаниялардың цифрлық платформаларының ыңғайлылығынан ғана емес, сонымен қатар реттеудің нарықтық жағдайдан артта қалуына байланысты. АҚШ-тың ипотекалық нарығында банктер несиелік шығындарды төмендетеді және сапалы өнімдерді ұсынады, бірақ үкіметтің реттеулеріне байланысты нарық үлесін жоғалтады. Қатаң талаптарға бағынбайтын финтех компаниялары осыны пайдаланады.

Мұндай жағдайларда цифрлық технологиялардың арқасында ипотеканың жаңа «бет-бейнесі» қалыптасуда - бұл енді банк емес, адам несиеге өтініш беріп, өз үйін сатып ала алатын Интернеттегі қызмет.

Бір қызығы, онлайн-ипотекалық несиелер шетелдегі клиенттер үшін тартымды бола түсуде. АҚШ-тағы Fannie Mae компаниясының зерттеуі көрсеткендей, бірінші рет үй сатып алатын респонденттердің 41% цифрлық арналар арқылы ипотека алғысы келеді, ал екінші рет (немесе одан да көп) үй сатып алатындар арасында бұл көрсеткіш 33% құрайды. .

Бүкіл әлемде онлайн-ипотекалық нарықтың өсуі цифрлық ипотекалық бағдарламалық қамтамасыз ету нарығындағы деректермен де расталады. Егер 2019 жылы ол 1,8 миллиард долларға бағаланса, 2025 жылға қарай болжам бойынша ол екі есеге жуық, яғни 3,44 миллиард долларға дейін артады [4].

ҚР-да ипотекадағы жаңа технологиялар 2021 жылдан бастап белсенді қолданыла бастады. Freedom Bank цифрлық ипотеканың дамуын алғашқылардың бірі болып жариялады, оны 2021 жылдың ортасында іске қосты. Банктің баспасөз қызметі бұл қадам "қазақстандықтарға ыңғайлы, тез және оңай цифрлық қаржы өнімдері мен қызметтерін ұсынуға" деген ниеттен туындағанын түсіндірді. Цифрлық ипотека іске қосылғанға дейін нарықта ипотекалық несиені рәсімдеу орта есеппен үш-төрт аптаға созылды. Freedom Bank бұл күрделі бөлшек өнімді цифрландырды және несие беру уақытын бір тәулікке дейін қысқартты. Банк өзінің цифрлық өнімін (бастапқы жарнасы 30% болатын қайталама тұрғын үй ипотекасы) ұсынады, сондай-ақ бастапқы тұрғын үй нарығы үшін онлайн-қарыздар бере отырып, "7-20-25" мемлекеттік бағдарламасына қатысады. Баспасөз қызметінің мәліметінше, 2022 жылдың басынан (қазан айының ортасына) екі өнім бойынша жиынтық 125,1 млрд теңге берілген, оның ішінде "7-20-25" бағытына 109,7 млрд теңге, қайталама тұрғын үйге-15,4 млрд теңге. Сандық ипотека Freedom Bank жиынтық несие портфелінде 72% құрайды.

Қарыз алушы үшін онлайн-кредиттеуде басты көрсеткіш-ақша алу жылдамдығы, ал банк үшін-қаражат беру тәуекелдерін бағалаудың дұрыс тетігі болып табылады. Freedom Bank қарыз алушының скорингі мен онлайн-кепілді бағалау жүйесін әзірледі. Мемлекеттік сервистермен интеграцияланудың арқасында банк биометриялық сәйкестендіру жасай

отырып клиенттің келісімімен қол жеткізе алатын деректер базасынан деректерді алады. Банк сонымен қатар жылжымайтын мүлікпен мәмілелерді онлайн тіркеу мәселесін де шешті. Қайталама тұрғын үй бағасы күрт көтерілуі мүмкін жергілікті нарық үшін (бұл халыққа тұрғын үй сатып алу үшін зейнетақы жинақтарын пайдалануға рұқсат беру арқылы байқалуы мүмкін), мәмілені жылдам тіркеу клиент үшін айтарлықтай пайда болып табылады. Жылжымайтын мүлікті онлайн бағалау банктің жеке өнімі болып табылатын Data Science құралдарына негізделген. Ол сондай-ақ бірнеше секунд ішінде шешім қабылдауға мүмкіндік беретін әртүрлі қызметтермен бірқатар интеграцияларға ие. Жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде тек мәлімделген пәтер ғана емес, сонымен қатар барлық жылжымайтын мүлік объектілері ұқсас параметрлер бойынша алдымен белгілі бір тұрғын үй кешенінде, содан кейін – белгілі бір ауданда, содан кейін қалада ескеріледі және бағаланады. Осылайша, нарықтағы бағаның өзгеру динамикасына байланысты ықтимал ауытқулар әсте жойылады. Банктің цифрлық сервисі қол қою үшін құжаттарды ресімдейтін нотариусты да ұсынады. Қарыз алушы құжаттарды ЭЦҚ көмегімен қол қояды, оны да қарыз бойынша құжаттарды ресімдеу процесінде онлайн алуға болады [5].

ҚР-дағы цифрлық ипотеканың ерекшеліктері:

- жылдамдық: өтініш берген сәттен бастап ипотека рәсімделгенге дейін-24 сағат;
- қағаз бастылықтың болмауы - жүйенің өзі қажетті құжаттарды мемлекеттік базалардан жинайды;
- жылжымайтын мүлікті онлайн бағалау - бағалаушыны тартудың қажеті жоқ;
- қарызды ұйымдастырғаны үшін комиссияның болмауы;
- кепіл онлайн тіркеледі;
- ЭЦҚ көмегімен құжаттарға қол қою.
- Бірыңғай зейнетақы төлемін пайдалануға болады.

Сонымен, қазіргі таңда еліміздегі цифрлық ипотеканы ұсынатын банктер тізімі төмендегі кестеде келтірілген.

Кесте 1

2024 жылға арналған ҚР-да тұрғын үй сатып алуға арналған цифрлық ипотека

	Мин. мөлшерлеме	Бастапқы жарна	Макс. сома (мың. теңге)	Макс. мерзім (ай)
Freedom Bank	16%	20%	70000	240
Altyn bank	14%	20%	80000	240
Отбасы банк	14%	20%	100000	180
Е с к е р т п е: [7] әдебиет деректері бойынша автормен құрастырылған				

Жалпы Қазақстан Республикасының ипотекалық нарығы даму сатысында. Ипотекалық несиелендіру портфелінің ЖІӨ-ге қатынасын қарастыратын болсақ, онда Қазақстанда ол 5%, ал Ресейде - 10%, Қытайда - 41%, Германияда - 44%, Францияда - 55%, АҚШ-та - 56% , Ұлыбританияда - 74%, Канадада - 78%. Яғни, басқа елдермен салыстырғанда Қазақстандық нарықтың «төбеге» жетуін жақсартуға мүмкіндік бар екенін көреміз.

Ипотеканы цифрландыру несиені ресімдеу процесіне бірегей заманауи технологиялардың пайда болуына және терең енгізілуіне әкеледі. Осылайша, деректердің үлкен массивтерін талдайтын жасанды интеллект банктерге әлеуетті қарыз алушыларды бірнеше минут ішінде бағалауға мүмкіндік береді, тиісінше, қарыз алушының өз өтінімі бойынша жауапты күту уақыты айтарлықтай қысқарады. Блокчейн стандарттарын дамыту жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару кезіндегі тәуекелдерді азайтуға мүмкіндік береді және жылжымайтын мүлікті сатып алу жөніндегі мәміленің барлық қатысушылары үшін шекараларды кеңейтеді.

Банк қызметкерінің қатысуынсыз қарыз алушыларға несие беретін несие платформалары, онлайн қызметтер ипотекалық несиелеуді қол жетімді етеді, соның ішінде пайдаланушылар өздерінің қаржылық деректерін бөлісе алатын open Banking тұжырымдамасының арқасында.

Қарыз алушылар құжаттарды жинап ресімдеуге, әртүрлі банктермен, сақтандыру компанияларымен, бағалаушылармен, құрылыс салушылармен өзара іс-қимылға әлдеқайда аз уақыт жұмсайды [6].

Бұл ретте мұндай өзара іс-қимылдың тиімділігі брокерлер өз клиенттеріне ипотеканы қашықтан ресімдеудің заманауи, ыңғайлы схемаларын ұсынған жағдайда барынша жоғары болады.

Осы зерттеу барысында цифрлық ипотеканы дамытуға ықпал ететін шаралар әзірленді. Барлық шараларды сенім, цифрландыру, артықшылықтар және тиімділік деп бөлуге болады. Бұл ұсыныстарды енгізу цифрлық ипотека беруді жүзеге асыратын компаниялардың қызметіне оң әсер етеді. Әрі қарай цифрландыру үшін өтінімдерді ресімдеудің жоғары жылдамдығымен және қашықтағы платформасының ыңғайлылығымен ерекшеленетін сервистерді құру маңызды. Қазіргі кезеңде қазірдің өзінде осындай шаралар қабылдануда, дегенмен инновациялық технологияларды қосу маңызды: мысалы, клиенттің несиелік портфелін тұрақты еске салғыштармен басқару функцияларын қосу. Бұл қарыз алушыларға алдағы қаржылық шығындарын тиімді жоспарлауға мүмкіндік береді. Жеңілдетілген бағдарламалар мен басқа да жеңілдіктерді ұсыну цифрлық ипотека бойынша өтінімдер санын арттыруға көмектеседі. Ипотеканы онлайн рәсімдейтіндер үшін пайыздық мөлшерлемені төмендету осы мақсатқа жетудің бір шарасы болуы мүмкін. Жас отбасылар үшін ипотека бойынша төлемдердің ұзартылған кезеңін, сондай-ақ мемлекет тарапынан төлемдерінің бір бөлігін өтеуді енгізуге болады. Бұл азаматтардың жайлы өмір сүруін қамтамасыз етіп қана қоймай, демографияның дамуына ықпал етеді. Несиелік мекемелер мен азаматтардың өзара әрекеттесуі туралы ұмытпаңыз. Сенімді дамыту үшін тәуелсіз БАҚ-та цифрлық ипотеканы ресімдеуде көшбасшы мекемелердің қызметін жариялау маңызды. Жарнамалық интеграциялар, телешоулар цифрлық ипотека процесіне қатысатын субъектілер арасында сенімді қарым-қатынас орната алады. Шаралардың соңғы блогы цифрлық ипотеканың тиімділігі мен ашықтығын арттыруға бағытталған. Ол үшін қарыз алушылар туралы ақпаратты қамтитын бірыңғай орталықтандырылған база құру қажет. Бұл база тікелей Blockchain технологиясына негізделуі керек, бұл болашақ қарыз алушының несиелік қабілетін тексеру кезінде тәуекелдерді азайтуға көмектеседі. Бұл шара несиелік скорингті оңтайландырады және несиелік тәуекелді азайтады. Қолданылатын жүйеде түбегейлі өзгерістерден басқа, мамандарға арналған біліктілік бағдарламаларын жүргізу қажет. Форумдар, пленарлық пікірталастар, дөңгелек үстелдер және оқыту бағдарламалары қызметкерлердің бәсекеге қабілеттілігін арттырады. Мамандар, құрылыс салушылар және несиелік мекемелер арасындағы өзара әрекеттесу сапалы цифрлық ипотека трендін белгілейді.

Цифрлық ипотеканы енгізудің барлық артықшылықтарына қарамастан, нарықта ипотеканы ресімдеу бойынша ұсыныстар стандартты нысанда қалуы тиіс. Қаржыға ескіше көзқарасы бар, цифрландыруға күмәнмен қарайтын, сондай-ақ ерекше назар аударуды қажет ететін ерекше несие тарихы бар клиенттердің бір бөлігі әрқашан қалады. Клиенттік базаның мұндай бөлігі үшін тиісті ұсыныстар болуы керек. Ипотекалық несие жүйесін өзгерту үлкен инвестициялар мен уақытты қажет етеді, бірақ тиісті күш-жігермен және тапсырмаларды жүйелі түрде орындау арқылы бұл процесті жеделдетуге болады. Сандық ипотека еліміз үшін ең өзекті екенін ұмытпаңыз. Өңірлер үшін мұндай цифрландыру әлдеқайда баяу жүріп жатыр, осыған байланысты цифрлық ипотека Қазақстанның барлық азаматтарына қолжетімді болатын кез уақыт еншісінде.

Әдебиеттер тізімі:

1. Цифровые технологии в банковской сфере. Мировой опыт/Ричард Инсик Чен//Вестник Московского университета имени С.Ю. Витте. Серия 1. Экономика и управление № 2(25) 2021 - С. 43-49
2. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 38. – С. 324-334.

3. Алленых М.А. Цифровизация банковской системы как новая реальность // Кронос. – 2020. – № 6. – С. 30–33.
4. Устаревшая ИТ-инфраструктура: угрозы для бизнеса и способы модернизации // Sky Dynamics. – URL: <https://sky-dynamics.ru/stati/ustarevshaya-it-infrastruktura-ugrozy-dlyabiznesa-i-sposoby-modernizacii/?ca=1&cid=1> (дата обращения: 2.04.2023).
5. Сорокина М.М., Преображенская А. С. Влияние цифровизации на финансовый результат деятельности банка // Журнал прикладных исследований. – 2022. – № 2. – С. 139–144.
6. Петрова Л.А., Кузнецова Т. Е. Цифровизация банковской системы: цифровая трансформация среды и бизнес-процессов // Финансовый журнал. – 2020. – № 3. – С. 91–101.
7. Электронды дереккөз: <https://ranking.kz/>
8. Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі. Электронды дереккөз: <https://www.nationalbank.kz/kz>

Букетов University