Ш.К. Шакенова
Қазақстан Республикасы,
Алматы қ. Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Халықаралық қатынастар факультеті, халықаралық қатынастар және әлемдік экономика кафедрасы, әлемдік экономика мамандығының 2 курс магистранті.
E-mail: Chopik.93@mail.ru
Байланыс телефоны: 87018838718

Ғылыми жетекшісі:
Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Халықаралық қатынастар факультеті, халықаралық қатынастар және әлемдік экономика кафедрасының аға оқытушысы, э.ғ.к Бекмұхаметова А.Б
E-mail: sultasem@mail.ru
Байланыс телефоны: 87750002977

Қазақстандағы тұрғын-үй нарығының дамуындағы ипотекалық несиелеудің рөлі

Қазіргі тұрғын үй нарығының инфрақұрылымы даму үстінде, нарықта көптеген институттар қызмет етеді, олардың қызмет ету бағыттарын талдау елдің әлеуметтік-экономикалық мәселелерін шешуде қажетті.

Жылжымайтын мүлікті кепілге қоюмен берілетін ипотекалық несие несиелендірудің нарық экономикасында белсенді қолданылатын нысандарының біріне жатады.

Тұрғын үй нарығын дамытуға мемлекеттік, жергілікті органдар, банктік қаржы ұйымдары, ірі кәсіпорындар және т.б. мекемелер өз үлестерін қосуда, ал олардың қызметінің нарықта ұтымды жүргізілуі экономикалық дамуға оң әсер береді және экономиканың басқа да салаларына өз ықпалын тигізеді. Ипотекалық несие бұл несие беруші мен қарыз алушының ғана мүдделерін ескеріп қоймай, инвестор, риэлтор, құрылысшы, сақтандыру компанияларының және нарықтың басқа да субъектілерінің қызығушылықтарын қарастырады.

Түйін сөздер: ипотека, жылжымайтын мүлік, тұрғын үй, кепіл, банк, борыш.

The role of mortgage lending in the housing market development of Kazakhstan

Nowadays, infrastructure of the modern housing market develops, different institutions are operating in the market, in order to solve social and economic problems of the country it is important to analyze the activity of these institutions.

Mortgages issued by a pledge of real estate is one of the most common forms of lending.

State agencies, local authorities, bank financial institutions, large enterprises and other institutions contribute to the development of the housing market, and their activity in the market has a positive effect on economic development, and also affects the other sphere of the economy. Mortgages not only considers the interests of the creditor and the borrower, but also considers the interests of other market participants, such as an investor, realtor, builder, insurance companies.
Keywords: mortgage, real estate, housing, pledge, bank, loan.

Роль ипотечного кредитования в развитии рынка жилья Казахстана

На сегодняшний день современная инфраструктура рынка жилья равивается, на рынке ведут деятельность различные институты, анализировать деятельность этих институтов важна для решения социально-экономических проблем страны.

Ипотечное кредитование выдаваемое с передачой в залог недвижимого имущества является одним из частых форм кредитования.

Государственные органы, местные органы, банковские финансовые организации, крупные предприятия и другие учреждения вносят свой вклад в развитие рынка жилья, а их деятельность на рынке положительно влияет на экономическое развитие и также влияет на остальные сферы экономики. Ипотечное кредитование не только учитывает интересы кредитора и заемщика, но и учитывает интересы и других субъектов рынка, таких как инвестор, риэлтор, строитель, страховые компании.

Ключевые слова: ипотека, недвижимое имущество, жилье, залог, банк, долг.

Жылжымайтын мүлік ипотекасы (ипотека) - кепілге берілген жылжымайтын мүлік немесе ондағы үлесі кепіл берушінің немесе үшінші тұлғаның иелігі мен пайдалануында қалатын кепіл түрі [1].

Ипотеканы экономикалық жүйенің элементі ретінде қарастырғанда, оның негізгі үш ерекшелігін атап өту жөн:

1. Өндірістің дамуына қажетті қаржылық ресурстарды тарту құралы ретінде жылжымайтын мүлік кепілі болады.
2. Ипотека басқа нысандар (мысалы, сату-сатып алу) берілген нақтылы шарттарда қолайсыз болған жағдайда, объектілерге меншік құқығын жүзеге асыруды қамтамасыз ете алады.
3. Ипотека арқылы бағалы қағаз негізінде жалған капитал құру (жылжымайтын мүлік объект иесінің алғашқы, екінші және т.б бағалы қағаздарды-кепілхатты айналысқа шығару кезінде айналым қаражаты ұлғаяды).

Тұрғын үй саласын дамыту мемлекеттің саяси маңызды міндеттерінің бірі, бұл Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму Стратегиясының басым бағыттарында көрініс тапқан. Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә. Назарбаевтың Қазақстан халқына арналған жыл сайынғы Жолдауларында да

тұрғындардың баспана жағдайы, тұрғын үймен қамтамасыз ету басты міндеттердің бірі болып қарастырылады.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың жаңа жүйесін дамыту үшін көптеген жағдайларда тұрақты алғышарттар бар деп айтуға болады. Әрине, ең алдымен, бұл тұрғын үйге мұқтаж азаматтар санының ұлғаюы, бұған бір жақтан ескі тұрғын үйлердің тозуы да септігін тигізуде. Сонымен қатар, Қазақстан экономикасының дамуы еңбекке қабілетті халықтың тұрақты табыс алу мүмкіншіліктері зор өңірлерге, мысалы мұнай өндірілетін аумақтарға қоныс аударуына ықпал етті. Ал, бұл жағдай тұрғын үйге деген қосымша сұраныстың өсуіне әкеп соқты.

Соңғы жылдары орын алып отырған оңтайлы жағдайдың біріне халықтың жинақ қаражаты деңгейінің өсуін жатқызуға болады. Алайда, ол жинақтар тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың көбіне тұрғын үйдің құнын біржола толығымен төлеуге мүмкіндік бермейді. Осыған орай, ипотекалық несиелерге деген сұраныс та туындауда [2].

Кесте 1. Ипотекалық несие. ҚР-ның аймақтары бойынша. Қаңтар 2016 ж (млрд.тг)

	Барлығы		
	2016/01	2015/12	2015/01
Қазақстан	916,6	912,0	882,5
Алматы	271,8	271,4	281,7
Астана	177,6	175,4	157,2
ШҚО	65,0	64,8	65,8
Қарағанды	62,2	62,1	56,7
Ақтөбе	46,9	46,3	39,4
Маңғыстау	39,4	38,9	36,6
ОҚО	38,5	38,7	44,6
Павлодар	38,2	38,0	33,3
Атырау	31,0	30,8	31,4
БҚО	26,5	26,3	23,5
Қостанай	25,4	25,2	22,9
Ақмола обл	23,4	23,3	20,3
Жамбыл	18,6	18,6	19,4
СҚО	18,2	18,1	16,7
Алматы обл	17,7	17,8	17,4
Қызылорда	16,3	16,3	15,6

Дереккөз: [3] әдебиет көзінен алынған

Көріп отырғанымыздай, ипотекалық несиелеу алу бойынша ең алғашқы орында Алматы қаласы. 2016 жылдың 1 қаңтар бойынша 271,8 млрд теңгені құрайды, одан төменірек Астана қаласы болып табылады. Ал, ипотекалық несие ең төмен көрсетекіштері Қызылорда қаласында байқалған. Ол 16,3 млрд теңгені құрайды. Оның негізгі себебі, тұрғындардың төмен табысы

болып табылады. Бірақ та, Қазақстан бойыншаең арзан тұрғын-үйлер Қызылорла қаласында (1 шаршы метр үшін 147 000 теңге).

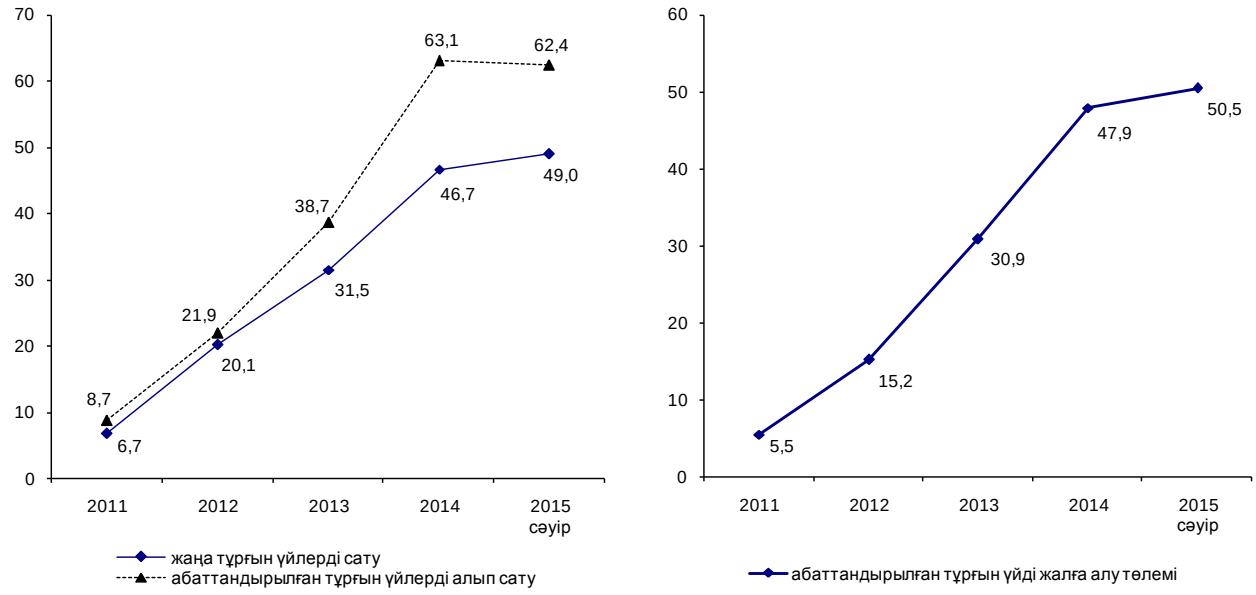
Тұрғындар табысының өсімі, ел ішіндегі тұрақты саяси жағдай мен экономика, ақшаның тұрақтылығы табыс шамасының өсуіне әкелді. Субъектілер табысының өсуінен нарықта жылжымайтын мүлікке қызығушылық пайда болды. Нәтижесінде сол кезеңдерде тұрғын үй бағасы мен операциялары қарқынды өсіп, тұрғын үй нарығы дамыды, бірақ қазіргі таңда бұл жағдай біраз бәсеңсіген [4].

Тұрғын үйлердің бағасына келетін болсақ, 2015 жылғы сәуірде республика бойынша жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің сату бағасы орта есеппен 225,1 мың теңгені құрады және өткен аймен салыстырғанда 0,2%-ға, абаттандырылған тұрғын үйлерді алып сату, тиісінше – 173,3 мың теңгені құрады және 0,5%-ға төмендеді, ал абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу төлемі – 1 259 теңгені құрады және 0,5%-ға өсті.

Кесте 2. Тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі(пайызбен, өсуі +, төмендеуі -)

	2011	2012	2013	2014	2015 сәуір
Жаңа тұрғын үйлерді сату	7,1	12,1	9,6	11,5	1,6
Абаттандырылған тұрғын үйлердіалып сату	4,3	16,8	13,8	17,6	-0,4
Абаттандырылған тұрғын үйлерді жалға беру	5,55	14,4	13,7	13,0	1,7

Дереккөз: [3] әдебиет көзінен алынған



Сурет 1. Жаңа тұрғын үйлерді жәнеабаттандырылған тұрғын үйлердіалып сату динамикасы

Дереккөз: [3] әдебиет көзінен алынған

Ипотекалық несиелеу кәсіпорындардың, фирмалардың және құрылыстың қажеттіліктерін мемлекеттік қаржы көздерінің орнын басуында үлкен рөлін атқарады. Ипотекалық несиелеудің дамуы инфляцияның жоғары қарқынды жағдайында және ұзақ мерзімдік несие ресурстарының тапшылығы жағдайында шаруашылық жүргізетін субъектердің инвестициялық белсенділігін үлкейтуге мүмкіндік береді.

Ипотекалық несиелеудің дамуына ықпал етуші экономикалық факторлар: қаржы-несие нарығының және бағалы қағаздар нарығының дамуы, инфляция деңгейі, жылжымайтын мүлік нарығының жалпы ауқымы мен қарқынын анықтайтын тұрғындардың төлем қабілеттілігі. Бұл кезде ипотеканың қалыпты дамуы үшін мүлік объектілерінің өзін сақтандыру, қарыз алушылар және оларға берілетін несиелер, сондай-ақ өтімділік пен бағалы қағаздар табыстылығын сақтандыру қажетті болып табылады [5].

Қазақстандағы ипотекалық несиелеудің перспективаларына келетін болсақ, девальвацияның салдарынан ипотека нарығы айтарлықтай зардап шегіп отыр. Доллар қымбаттап кетті. Тұрғын үй бағасы доллармен есептелетіндіктен біздегі үй бағасы да қоса қымбаттады. Ал ипотекасын доллар арқылы рәсімдеген халықтың да банктердің алдында борышы өсті. Тіпті борышының бағасы өсіп кеткендіктен халықтың біразы наразылық та білдіруде. Сондықтан бұл жерде халықтың ипотекаға деген сұранысының төмендеуі де орынды.

Қорытындылай келе, қазірде елдегі ипотека саласы дағдарыста тұр. Теңгемен ипотека рәсімдеуді қазір банктер мүлдем тоқтатты. Өйткені бір банк сан мыңдаған тұрғынға теңгемен ұзақ мерзімге ипотекалық несие берді делік. Егер күтпеген жерден теңге девальвацияға ұшырай қалса, сөз жоқ, әлгі банк мұның зардабын тартады. Ал енді доллармен халыққа несие ұсыну тіптен тиімсіз болып отыр. Сондықтан бүгін-ертең немесе таяу уақытта ипотекалық несие нарығында оңды «қозғалыс» болуы мүмкін деп айту өте қиын. Қазір қай аймаққа барсаңыз да үйсіз-күйсіз, тұрғын үйге қол жеткізе алмай жүрген тұрғындарды байқайсыз. Себебі, Қазақстанда жыл сайын бар болғаны алты, жеті миллион шаршы метр тұрғын үй салынады. Ал бұл – халықтың тұрғын үйге деген сұранысын қанағаттандыра алмауда. Жалпы, ипотекалық несиелеудің болашақтағы жағдайы тұрғындардың табыстарына, ипотекалық несиелеудің көлеміне, мұнайдың әлемдік бағасына және теңгенің долларға шаққандағы бағасына байланысты.

Халықтың барлығына қолжетімді тұрғын үй құрылысының тұрақты дамуын қамтамасыз ету, оның құнын арзатпайынша, тұрғын несиесі мерзімінің ұзартылмайынша және несиелеу мөлшерлемесі төмендемейінше мүмкін емес. Мұндай мақсатқа тек тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін дамытып, жетілдіру арқылы ғана қол жеткізуге болады.

Әдебиеттер:

1 Банк терминдері мен ұғымдарының қазақша-орысша сөздігі. / Ғ. Сейіткасымов, Б. Бейсенғалиев, Ж. Бекболатұлы — Алматы: Экономика, 2006.

2 Дағдарыс кезінде ипотеканы алуға болады ма? //http://altaynews.kz/18562-apartment-mortgages-kazakhstan-banks-crisis.html

3 Қазақстан Республикасы Ұлттық Экономика Министрлігі Статистика Комитеті // http://www.stat.gov.kz

4 Ипотекалық кредиторлардың кеңесі. Журнал сайты. http://prian.ru

5 "Қолжетімді тұрғын үй - 2020" бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы № 821 қаулысы

References:

1 Bank terminderi men ugmdarynyn Kazakhsha-oryssha sozdigi. / G. Seyitkasymov, Beisengaliev B., J. Bekbolatuly - Almaty: Economica 2006.

2 Dagdarys kezinde ipotekany aluga bolady ma? //http://altaynews.kz/18562-apartment-mortgages-kazakhstan-banks-crisis.html

3 Kazakhstan Respublikasy Ulttyk Economica Ministrligi Statistica Komiteti // http://www.stat.gov.kz

4 Ipotekalyқ kreditorlardyn kenesi. Zhurnal saity. http://prian.ru

5 "Қolzhetimdi tұrgyn ui - 2020" bagdarlamasyn bekitu turaly "Kazakhstan Respublikasy Ukimetinin 2012 zhylgy 21 mausymdagy № 821 kaulysy