

ISSN 1563-0285  
Индекс 75873; 25873

ӘЛ-ФАРАБИ атындағы ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ

## ҚазҰУ ХАБАРШЫСЫ

Халықаралық қатынастар және халықаралық құқық сериясы

---

КАЗАХСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ имени АЛЬ-ФАРАБИ

## ВЕСТНИК КазНУ

Серия международные отношения и международное право

---

AL-FARABI KAZAKH NATIONAL UNIVERSITY

## KazNU BULLETIN

International relations and international law series

---

№4 (76)

Алматы  
«Қазақ университеті»  
2016

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| <i>Majinbekov S.A.</i>                         |     |
| The policy of multiculturalism in Canada ..... | 122 |

#### Section 4 International and domestic law issues

|                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Darkenbaev A.I., Aidarbayev S.Zh.</i>                                                      |     |
| Basis of the legal status of the court Eurasian economic community .....                      | 128 |
| <i>Berkuta A.A., Baimagambetova Z.M.</i>                                                      |     |
| Legal regulation of the freedom of movement for migrant workers in the European Union .....   | 136 |
| <i>Tusupova A. Zh.</i>                                                                        |     |
| On the concept and content of the sources of constitutional law .....                         | 144 |
| <i>Tlepina Sh.V., Kala N.S.</i>                                                               |     |
| To the issues of correlation of state and law (from the history of legal thought) .....       | 150 |
| <i>Tanekova M.O., Yerjanov T.K.</i>                                                           |     |
| On the issue of the distribution of pornographic materials on social networks .....           | 158 |
| <i>Teleuyev G. B.</i>                                                                         |     |
| Legal problems of identify of the definition and types of renewable energy .....              | 164 |
| <i>Omırzhanov Y.</i>                                                                          |     |
| Actual problems of exploring the history of political and legal doctrines of Kazakhstan ..... | 172 |
| <i>Akhmetov Y.B.</i>                                                                          |     |
| Grigory Ivanovich Tunkin – lawyer, diplomat, scientist .....                                  | 178 |

#### Section 5 World economy

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Baratova K.N., Elemesov R.E.</i>                                   |     |
| Current migration trends in the global labor market .....             | 184 |
| <i>Myrzakhmetova A., Iaktionova N.</i>                                |     |
| Innovative economy in condition of globalization: modern trends ..... | 192 |
| <i>Ongdashuly E., Ongdash A.O.</i>                                    |     |
| The role of resource wealth in development of economy of Russia ..... | 198 |

#### Section 6 Economy of Kazakhstan

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Jakypova S.T., Ovchinnikov K.S.</i>                                             |     |
| Analysis and evaluation of the transit potential of Kazakhstan .....               | 204 |
| <i>Shaikhiyeva M.Zh., Myrzakhmetova A.M.</i>                                       |     |
| The process of integration the modern system of international tourism .....        | 214 |
| <i>Elemesov R.Ye., Omirtay A.D.</i>                                                |     |
| The potential and future of the nuclear industry of Kazakhstan .....               | 220 |
| <i>Shakenova S.K., Bekmuhametova A.B.</i>                                          |     |
| The role of mortgage lending in the housing market development of Kazakhstan ..... | 226 |

#### Section 7 Education and teaching methods issues

|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Ongdash A.O.</i>                                                                                               |     |
| Innovative development priorities and problems of the higher education system in the republic of Kazakhstan ..... | 232 |
| <i>Dabyldaeva N.E., Akhanova Zh. S.</i>                                                                           |     |
| Formation of training professionally competent specialist .....                                                   | 240 |

Шакенова Ш.К.,  
Бекмұхаметова А.Б.

**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.

Shakenova S.K.,  
Bekmukhametova A.B.

**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.

**Key words:** mortgage, real estate, housing, pledge, bank, loan.

Шакенова Ш.К.,  
Бекмұхаметова А.Б.

**Роль ипотечного  
кредитования в развитии  
рынка жилья Казахстана**

На сегодняшний день современная инфраструктура рынка жилья активно развивается, на рынке ведут деятельность различные институты, важные для решения социально-экономических проблем страны.

Ипотечное кредитование, выдаваемое с передачей 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 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.

**ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ  
ТҰРҒЫН-ҮЙ  
НАРЫҒЫНЫҢ  
ДАМУЫНДАҒЫ  
ИПОТЕКАЛЫҚ  
НЕСИЕЛЕУДІҢ РӨЛІ**

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].



1-кесте – Ипотекалық несие. ҚР-дың 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 несие 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 көрсеткіштері Қызылорда қаласында байқалған. Ол 16,3 млрд теңгені құрайды. Оның негізгі себебі, тұрғындардың төмен табысы болып табылады. Бірақ та, Қазақстан бойынша ең арзан тұрғын – үйлер Қызылорда 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 – 175,3 мың теңгені құрады және 0,5%-ға төмендеді. Абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу бағасы – 1 259 теңгені құрады және 0,5%-ға өсті.

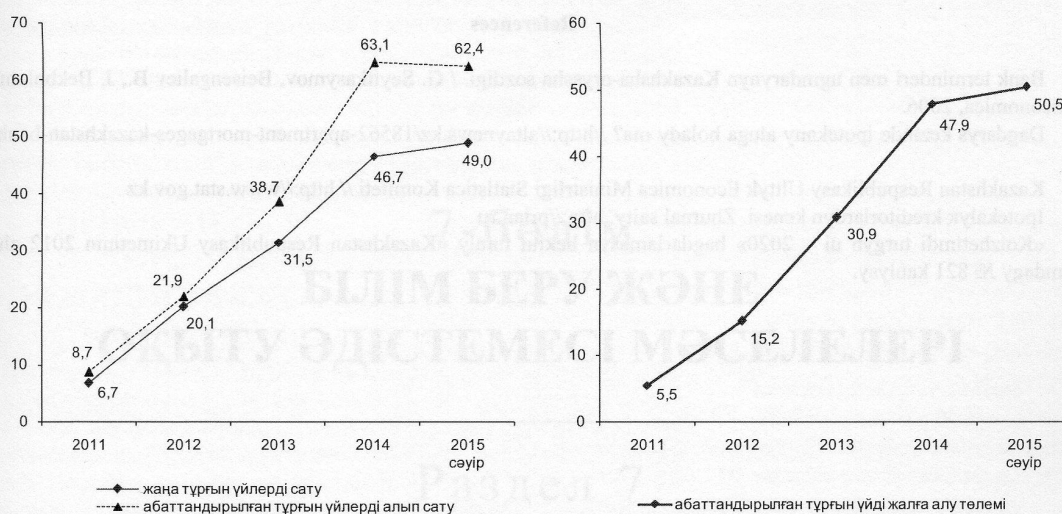
Ипотекалық несиелеу кәсіпорындары, фирмалардың және құрылыстың қажеттіліктері мемлекеттік қаржы көздерінің орнын басуға үлкен рөлін атқарады. Ипотекалық несиелеудің дамуы инфляцияның жоғары қарқынды жағдайында және ұзақ мерзімдік несие ресурстарының тапшылығы жағдайында шаруашылық жүргізетін субъектердің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

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

2-кесте – 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 үйлерді алып 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



1-сурет – Жаңа тұрғын үйлерді және абаттандырылған тұрғын үйлерді алып сату динамикасы

Дереккөз: [3] әдебиет көзінен алынған

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 азайтпайынша, 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. / F. 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 terimleri men ugmdarynyn Kazakhsha-orysssha 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 Ultyk Economica Ministrlygi Statistika Komiteti // <http://www.stat.gov.kz>
- 4 Ipotekalyk kreditorlardyn kenesi. Zhurnal saity. <http://prian.ru>
- 5 «Kolzhetimdi turgyn ui – 2020» bagdarlamasyн bekitu turaly «Kazakhstan Respublikasy Ukimetinin 2012 zhylygy 21 mausymdagы № 821 kaulysy.