

Торайғыров университетінің
ҒЫЛЫМИ ЖУРНАЛЫ

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайғыров университета

Торайғыров университетінің ХАБАРШЫСЫ

Экономикалық сериясы
1997 жылдан бастап шығады



ВЕСТНИК

Торайғыров университета

экономическая серия
Издается с 1997 года

ISSN 2710-3552

№ 4 (2023)

Павлодар

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайгыров университета

Экономическая серия
выходит 4 раза в год

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на переучет периодического печатного издания,
информационного агентства и сетевого издания
№ KZ93VPY00029686

выдано
Министерством информации и коммуникаций
Республики Казахстан

Тематическая направленность
публикация материалов в области экономики, управления,
финансов, бухгалтерского учета и аудита

Подписной индекс – 76133

<https://doi.org/10.48081/ZRPO6395>

Бас редакторы – главный редактор

Нурғалиева А. А.

к.э.н., ассоц. профессор

Заместитель главного редактора

Ответственный секретарь

Гребнев Л. С., *д.э.н., профессор*

Шеримова Н. М., *магистр*

Редакция алқасы – Редакционная коллегия

Шмарловская Г. А.,	<i>д.э.н., профессор (Беларусь);</i>
Кунызов Е. К.,	<i>доктор PhD, доцент;</i>
Алмаз Толымбек,	<i>доктор PhD, профессор (США);</i>
Мукина Г. С.,	<i>доктор PhD, доцент;</i>
Алтайбаева Ж. К.,	<i>к.э.н., доцент;</i>
Мусина А. Ж.,	<i>к.э.н., доцент;</i>
Титков А. А.,	<i>к.э.н., доцент;</i>
Омарова А. Р.	<i>(технический редактор).</i>

За достоверность материалов и рекламы ответственность несут авторы и рекламодатели

Редакция оставляет за собой право на отклонение материалов

При использовании материалов журнала ссылка на «Вестник Торайгыров университета» обязательна

© Торайгыров университет

<https://doi.org/10.48081/HDDX6508>

***Ф. Е. Керімбек¹, Б. К. Нурмаганбетова², Н. С. Кусеева³,
Г. А. Куаналиева⁵, А. А. Шадиева⁵**

^{1,4}Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті,

Қазақстан Республикасы, Алматы қ.

^{2,3}Қорқыт Ата атындағы Қызылорда университеті,

Қазақстан Республикасы, Қызылорда қ.

⁵Орталық Азия Инновациялық университеті, академик Мардан Сапарбаев институты, Қазақстан Республикасы, Шымкент қ.

e-mail: kerimbek2009@mail.ru

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ НАРЫҒЫНЫҢ НЕГІЗГІ МӘСЕЛЕЛЕРІ ЖӘНЕ ДАМУ ЖОЛДАРЫ

Мақалада Қазақстан Республикасының ипотекалық несиелендіру нарығы және оның даму перспективасы, еліміздегі ипотекалық несиелендіру нарығының бағдарламалары мен статистикалық мәліметтері қарастырылған. Ипотекалық несиелендірудің дамуы елдің экономикасы мен әлеуметтік саласына айтарлықтай әсер етеді, мемлекет үшін ипотека – бұл халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің ыңғайлы және қарапайым тәсілі болса, қаржы институттары үшін – бұл қаражатты тиімді пайдалану, ал құрылыс компаниялары үшін – байыту тәсілі болып табылады. Қазіргі кезде Қазақстанда ипотекалық несие беру жүйесін қалыптастыру және дамыту арнайы мамандандырылған мекемелер жүйесін құрумен тікелей байланысты. Ипотекалық жүйенің қалыптасуы үшін кез келген мемлекетте оның инфрақұрылымының қалыптасуы алғы шарт болып саналады. Сонымен қатар еліміздегі ипотекалық несиелендіру бойынша қойылатын талаптардың 2023 жылғы мәліметтеріне талдау жасалынды.

Қазақстан бойынша ипотекалық несие беру нарығы мемлекеттік қаржыландыруға толық тәуелді. 2022 жылы берілген қарыздардың 90 пайызы мемлекеттік бағдарламаға тиесілі екендігі зерттелді. Жеңілдікті бағдарламаларды іске қосумен және БЖЗҚ-нан қаражат

алу мүмкіндігімен тұрғын үй бағасының өсуі азаматтардың нақты кірістерінен айтарлықтай ауытқып кетті. Сондай-ақ, тұрғын үй бағасының оны салу шығындарына қатынасы өсуде. Тұрғын үй бағасы құрылыстың өзіндік құнынан 3 есе жоғары, ал бұл көрсеткіш 2016 жылы тек 2 есе жоғары болған еді, өзгеру серпіні айқындалды. Жалпы елімізде ипотекалық бағдарламалардың саны аз емес. Дегенмен олардың көпшілігі, яғни тиімді шарттары бар бағдарламалар белгілі бір әлеуметтік топқа арналған. Сондықтан да баспана қолжетімді болуы үшін аз пайызбен ипотека бағдарламалары керек. Қазақстан ипотекалық несиелендіру нарығының негізгі мәселелері мен оның шешу жолдарына, күшті жақтары мен әлсіз тұстарына, мүмкіндіктері мен қауіп қатерлеріне сипаттама беріліп, SWOT талдау жасалды.

Кілт сөздер: ипотека, несие, банк, ипотекалық несие, несие нарығы, ипотекалық бағдарлама.

Кіріспе

Қазіргі таңда елімізде ипотекалық несиелеу нарығы жылдан-жылға дамып, жақсы көрсеткіштерге қол жеткізіп келеді. Жалпы, ипотекалық несие – бұл қозғалмайтын мүліктерді, яғни тұрғын үйді, өндіріс ғимараттарын, жерді және тағы да басқаларын кепілге ала отырып, ұзақ мерзімге берілетін несие [1]. Ипотекалық несиелеудің негізгі мақсаты – азаматтардың меншік қаражаттарының және ұзақ мерзімді ипотекалық несиелер есебімен тұрғын үй нарығында, тұрғын үй алудың нарықтық принциптеріне негізделген, орташа табысы бар азаматтарды тұрғын үймен камсыздандырудың тиімді жұмыс жүйесін құру [2].

Біздің елімізде ипотекалық несиелеу жүйесі екі бағытты ұстанады. Олар шаруашылық субъектілер мен тұрғындарға ипотекалық несиелер ұсыну және несиелеу үшін қосымша ресурстар тарту мақсатында ипотекалық несиелерді екінші нарықта сату. Қазақстан Республикасындағы ипотеканың бастамасына 23 желтоқсан 1995 жылғы «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» ҚР Президентінің Заң күші бар №2723 жарғысы негіз болды. Аталған жарғы ипотеканы, кепілге қойылған жылжымайтын мүліктің немесе ондағы үлестің кепіл ұсынушы немесе үшінші тұлғаның иелігінде және қолдануында қалатын, кепілзат түрінде анықталды. Тұрғын үй ипотекалық несиесін беруші екінші деңгейіне банктер және жаңадан құрылған мамандандырылған «Отбасы банк» АҚ және банктік емес ұйымдарға банктердің құрылтайшылығымен ашылған ипотекалық компаниялар жатады [3-4].

Қайта қаржыландырушыға «Қазақстан ипотекалық компаниясы» АҚ жатады. Аталған компания тұрғын үй нарығын бюджеттен тыс қаражат көздері есебінен қаржыландыруды жүзеге асыруда және ипотекалық несиелеуді енгізуге маңызды рөл атқаруда [5].

Материалдар және әдістер

Бүгінгі таңда Қазақстанда ипотека арқылы үй сатып алып жатқандар саны артып келеді. Мәселен, соңғы дерек бойынша, азаматтардың тұрғын үй салуға және сатып алуға алған несиелерінің көлемі бір жылда бірден 46,3 %-ға, 4,16 трлн. теңгеге дейін артқан.

Ипотеканы еліміздегі әр түрлі екінші деңгейлі банктерден алуға болады, олардың әрқайсысы қарыз алушыларға өз шарттарын ұсынады. Қарыздың ең ұзақ мерзімін 20 жылда Altyn Bank, Freedom Bank, Halyk Bank және Нұрбанк ұсынатыны белгілі болды. Forte Bank және Банк ЦентрКредит 15 жыл ішінде еі жоғары нәтижеге жетті. Бұл ретте Forte Bank 15%-дық ең төменгі бастапқы жарнаны ұсынады, Нұрбанкте ипотеканы рәсімдеу үшін кемінде 30%, ал қалғандарында бастапқы жарна 20 %-ды құрайды. Жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі банкке байланысты 17,2 %-дан 21,6 %-ға дейін өзгереді.

Олардың кейбірі қазіргі уақытта немесе ипотекалық несиелендіру қызметін тоқтатты немесе тек «7-20-25» бағдарламасы бойынша жұмыс істейді: Bereke Bank – ипотека уақытша тоқтатылды; Jusan – ипотека қарастырылмаған, тек қайта қаржыландыру; Home credit – ипотека қарастырылмаған; RBK Bank – уақытша тоқтатылды, тек «7-20-25»; Еуразиялық банк – тек қайта қаржыландыру және «7-20-25»; Al-Hilal Ислам банкі –ипотека тоқтатылды. Осы ретте еліміздегі ипотекалық несиелендіру бойынша қойылатын талаптар төмендегі 1-кестеде көрсетілген (2023 жыл бойынша) [6].

Кесте 1 – Ипотека-2023: қойылатын талаптары

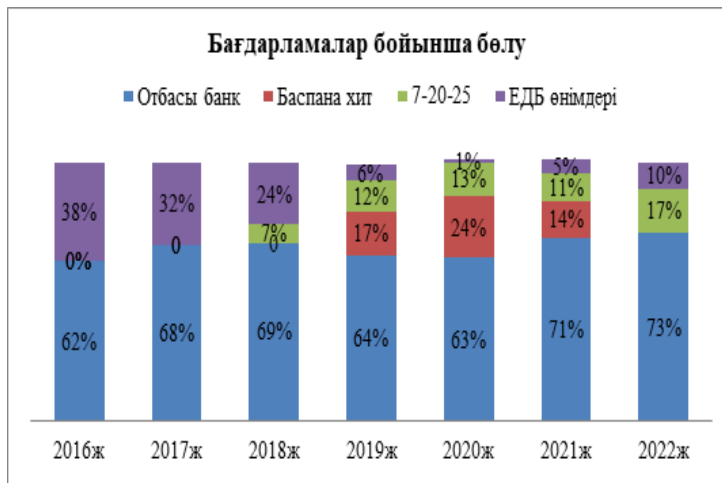
Комиссия	Ипотека беру кезінде банктер комиссия алады: 1.өтінімді қарау үшін орта есеппен 10 000 теңге; 2.қарыз сомасының 2 %-на дейін. Кейбір банктер қарызды ұйымдастырғаны үшін комиссия алмайды.
----------	--

Несиелік өтінімге ұсынылатын құжаттар	Несиелік өтінімді карауға арналған құжаттар - жеке куәлік; - қарыз алушының/қосалқы қарыз алушының неке кино туралы куәлігінің көшірмесі; - соңғы алты айдан кем емес кірістер туралы құжаттар; - кепілді тұрғын үйге құқық белгілейтін құжаттар; - соңғы алты айдағы зейнетақы шотынан үзінді көшірме. Бұл стандартты пакет. Банк қосымша құжаттарды сұратуға құқылы.
Қарыз алушыға қойылатын талаптар	ҚР азаматтығы; несие аяқталған кезде 21 жастан 63 жасқа дейін, кейде 68 жасқа дейін; кепіл мүлкі-сатып алынатын мүлік.
Тұрғын үй бойынша талаптар	ҚР банктерінің көпшілігінде 50-57 жылдан асқан үйлердегі пәтерлерге ипотека берілмейді. Кірпіштен, панельден жасалған үйлерге басымдық беріледі. Бастапқы жарнаның мөлшері құрылыс материалы мен жылына байланысты.

Қазақстанның несиелік нарығындағы қарқынды дамып келе жатқан бағыттардың бірі – тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі (ТҚЖЖ) шеңберіндегі несиелендіру болып отыр. Оның операторы – «Отбасы Банк». Аталған банктің бөріне белгілі өнімі – аралық заем (қарыз). Отбасы банк биылғы 1 қазаннан бастап аралық тұрғын үй заемдарына сараланған пайыздық мөлшерлемелерді қолданады. Яғни, аралық заем бойынша мөлшерлеме жинақтау кезеңі мен бағалау көрсеткішінің белгіленген диапазондарына байланысты болмақ. 2022 жылдың қорытындысы бойынша азаматтардың тұрғын үй салуға және сатып алуға берген несиелерінің жалпы көлеміндегі екінші деңгейлі банктер үлесі 61,8 % болды. Былтыр 57,8 % еді, 5 жыл бұрын 34,4 % болған.

Отбасы Банкінің ұсынысын есептемегенде, нарықтағы ең жақсы мөлшерлеме – ЦентрКредит банкінде: 13 %-дан, бұдан әрі Банк Фридом Финанс Қазақстан мөлшерлемесі 16 %-дан және Naluk Bank (жалақы жобасына қатысушылар үшін өнім) мөлшерлемесі 16 % тұрады. 16 %-дық мөлшерлемені КЗИ Банкі мен Altyn Bank-да көрсетеді. Ипотекалық несиелеу нарығы мемлекеттік қаржыландырумен 2022 жылы қарқынды өсуді жалғастырды. Бірінші жартыжылдықтың қорытындысы бойынша елімізде 900 млрд. теңгеге ипотекалық қарыздар берілді, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 19,5 %-ға немесе 147 млрд. теңгеге жоғары.

1-суретте берілген талдауды қарастырсақ, Қазақстан бойынша ипотекалық несиелік беру нарығы Мемлекеттік қаржыландыруға толық тәуелді. Өткен жылы берілген қарыздардың 90 пайызы мемлекеттік бағдарламаға тиесілі.



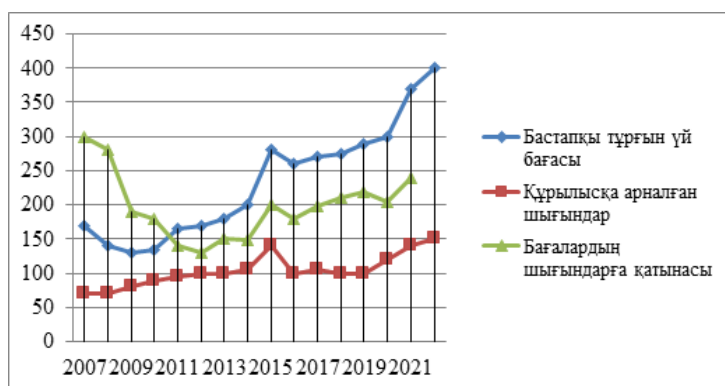
Сурет 1 – Несиелерді бағдарламалар бойынша бөлу

Жоғарыда 1-суретте көрсетілгендей, ипотекалық несиелеу нарығындағы ең жоғары үлесті «Отбасы банкі» АҚ алып отыр. Бірақтан да, мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаев 2023 жылғы 1 қыркүйектегі жолдауында осы «Отбасы банкі» қайта құрылымдау мәселесін көтерген болатын. Басты назарды облыс орталықтарына емес, аудандарға, моно-қалаларға және ауылдарға аударған жөн екенін айтты. Нақтырақ айтқанда, ол моно қалаларға Алматы облысының орталығы Қонаев қаласы, Түркістан облысындағы Кентау қаласы, Қостанай облысындағы Риддер қаласы кіреді [7].

Мемлекет басшысы осы мәселені неге көтерді? Себебі, қазіргі кезде ипотекалық несиелеу нарығының даму орталықтары болып Алматы мен Астана қаласы болып отыр. Әрине, үйлерді нақты ақшаға алатындар да бар, бірақ ипотека бойынша несиелеуді рәсімдейтін халық саны одан едәуір көп. Алматы қаласын қарастырар болсақ, барлық жерде көптеген құрылыс компаниялары өз жұмыстарын жүргізіп, тұрғын үй кешендерін салуда. Алматы еліміздің екінші астанасы болғандықтан, ипотекалық несиеге деген сұраныс өте жоғары, сол үшін де сол сұранысқа сай өз ұсыныстарын жасауда. Бірақтан да, Алматыдағы тұрғын үйлерге халық қоныстанса, онда қаламызда көптеген проблемалар туындайды. Мысалы, қала ішінде көлік кептілісі жоғары деңгейде болады, ТҮК халықтар қоныстанса келешекте олардың балалары баратын мектеп, балабақша саны оларды толығымен қамтамасыз ете алмайды. Сонымен қатар, бүкіл Алматы қаласын сумен

қамтамасыз ете алмайды, қазіргі таңның өзінде де сумен толық қамтылмаған ТҮК-дері жеткілікті.

Жеңілдікті бағдарламаларды іске қосумен және БЖЗҚ-нан қаражат алу мүмкіндігімен тұрғын үй бағасының өсуі азаматтардың нақты кірістерінен айтарлықтай ауытқып кетті. Сондай-ақ, тұрғын үй бағасының оны салу шығындарына қатынасы өсуде. Тұрғын үй бағасы құрылыстың өзіндік құнынан 3 есе жоғары, ал бұл көрсеткіш 2016 жылы тек 2 есе жоғары болған еді (2-суретте көрсетілген).



Сурет 2 – Несие нарығындағы бағалар және өзіндік құны,
1 шаршы метр үшін, мың.теңге

Келесі 2-кестеде еліміздегі ипотекалық несиелеу нарығындағы жеңілдікті бағдарламаларға шолу жасалды [8].

Кесте 2 – Қазақстан Республикасының ипотекалық бағдарламалары

Бағдарлама аты	Шарттар мен колжетімділік	Мөлшерлеме/ жарна/мерзімі
«7-20-25»	Жеке тұрғын үйі жоқ азаматтар үшін бастапқы нарықта дайын тұрғын үй сатып алу	7 %/ 20 % бастап/ 25жылға дейін
«Шаңырақ»	Отбасының әрбір мүшесінің соңғы алты айдағы табысы айына 3,7 ең төмен күнкөріс деңгейінен аспауға тиіс	5 %/10% бастап/20 жылға дейін

Ж А О - н ы н элеуметтік несиелік тұрғын үйін іске асыруы	ЖАО кезекте тұрғандарға несие беру	5 % дейін/ 20 % бастап/ 25 жылға дейін
« Б а қ ы т т ы о т б а с ы » бағдарламасы	Табысы төмен отбасыларға несие беру бағдарламасы	2 % бастап/ 10 % бастап/ 20 ж. дейін
« Ә с к е р и баспана»	Әскери қызметшілерді, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлерін тұрғын үймен камтамасыз етудің несиелік бағдарламасы	3,5% – 8% дейін/ 15% бастап 50% дейін/ 25ж. дейін
«Жас отбасы»	Жас отбасыларға несие беру бағдарламасы	6 %/50 % / 6жылдан 9 жылға дейін
« А л м а т ы жастары»	Әлеуметтік салаларда жұмыс істейтін 35 жастан аспаған адамдарға арналған атаулы бағдарлама	5 % / 10 % / 25 жылға дейін

Жалпы елімізде ипотекалық бағдарламалар саны аз емес. Дегенмен олардың көпшілігі, яғни тиімді шарттары бар бағдарламалар белгілі бір әлеуметтік топқа арналған. Оны жоғарыда біз атап өткен ипотекалардың тізімінен де байқауға болады. Сондықтан да баспана қолжетімді болуы үшін аз пайызбен ипотека бағдарламалары керек [9].

Талқылау мен зерттеу нәтижелері

Жоғарыда аталған мәселелерді қорытындылай келе, Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиелендіру нарығындағы негізгі мәселелер: коммерциялық банктердің ипотекалық несиелендіру бойынша басқа елдерге карағанда пайыз мөлшерлемесінің жоғары болуы; ипотекалық несиені алудағы көп шығындардың болуы; біздің банктерімізде несиені өтеу аннуитеттік төлем сызбасы бойынша жүреді, яғни өтеу мерзімі бойынша біркелкі өтем мөлшерлі түрінде жүреді.

Аталған мәселелерді шешудің жолдары: ипотека механизмін іске асыру мен алғашқы және екінші қайтара нарықтың (тұрғын үй), ипотекалық несиенің тиімді қызмет етуін камтамасыз етуші нормативтік және заң шығару базасын жетілдіру; нарықтың барлық қатысушыларының өзара тиімді әрекеттесуін камтамасыз етуші инфрақұрылымды жасау; ипотеканың бөлшектенген құрылымы қажет (банк, компания); несие алу үшін мемлекетпен максатты субсидиялар беру; ипотекалық несие субъектілері арасындағы еркін бәсекелестік үшін тең жағдайлар жасау және еліміздің барлық төңірегінде ипотекалық несиелендіруді жетілдіру; азаматтарға

ипотека саласы бойынша мәлімет беру және оларға бұл бизнес түрінің қандай тиімді екенін жеткізу.

Қазақстан ипотекалық несиелендіру нарығының негізгі мәселелері мен оның шешу жолдарына, күшті жақтары мен әлсіз тұстарына, мүмкіндіктері мен қауіп қатерлеріне сипаттама беріліп, келесі 3-кестеде SWOT талдау жасалды.

Кесте 3 – ҚР ипотекалық несиелендіру нарығына SWOT талдау

Күшті жақтары	Әлсіз жақтары
1. Әлеуметтік ипотекалық бағдарламаның көптігі. 2. Қызмет көрсетудің кең спектрі. 3. Жыл сайынғы сұранысқа сәйкес ұсыныстың тартымдылығы. 4. Ипотекалық несиелендіру нарығындағы мемлекеттік реттеудің уақытылы жүргізілуі. 5. Жыл сайын «Отбасы банк» АҚ бойынша мемлекеттік сыйақының түсуі.	1. Ипотекалық нарықтағы екінші деңгейлі банктер арасында бәсекелестіктің төмен деңгейі. 2. Клиенттің қосымша шығынға ұшырауы, яғни комиссияның болуы. 3. Кезектің көптігі сонша, тұрғын үйге қол жеткізудің қиындығы. 4. Жемқорлықтың болуы, яғни қазіргі таңдағы кезекті «ақша» беру арқылы жақындату. «7-20-25» бағдарламасы бойынша өтініш беру 1 минутқа жетпей қабылдауын тоқтатылғаны, сайт жасамаса да. 5. Ипотекалық нарықтағы тұрғын үй бағасы оның құрылысының (өзіндік құнынан) бірнеше есе жоғары болуы.
Мүмкіндіктері	Қауіп-қатерлер
1. Ипотекалық бағдарлама жайлы ақпараттарды дұрыс және түсінікті жеткізу. 2. Ипотекалық мемлекеттік бағдарлама бойынша сайттардың жоғары деңгейде жұмыс жасауы. 3. Өтінішті қарауды жылдамдату және кезек күттіру деңгейін төмендету. 4. Ипотекалық нарықты бүкіл Қазақстан бойынша жұмыс жасауын қадағалау. 5. Тұрғын үй іздеуде және құжат жинауда банктер сенімді риэлтормен серіктестік орнатуы қажет.	1. Халық тек қана ипотекалық мемлекеттік бағдарламаны қолдана берсе, онда ипотекалық несиелендіру нарығының ассортиментін кеңейту шарасының жүргізілмей қалуы. 2. Кезек күту көп жылға созылса, халықтың сұранысының төмендеп кетуі. 3. Мемлекеттік бағдарламалардың көптігі және ипотекалық несиелендіруде көшбасшы болып тұрған «Отбасы банк»-тің әсерінен басқа ЕДБ ипотекалық бәсекелестік нарығынашыға алмауы.

2023 жылдың наурыз айында әдеттегі ипотека бойынша банктің серіктестік бағдарламасынан және жеңілдетілген мемлекеттік бағдарламадан тыс, сондай-ақ тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі емес несиелер бойынша жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі (ЖТСМ) 14,9 %-дан 26,5 %-ға дейін ауытқиды. Бұл мөлшерлеменің жоғары болғаны сонша, бұған халық иек арта қоймайды. Жалпы, 2022 жылдың қорытындысы бойынша, Қазақстанда

тұратын бір адамның тұрғын үймен қамтылуы 23,4 шаршы метрді құрайды, мұны келесі 4-кестеден көруге болады. Көрсеткіш бір жыл бұрынғыдан 0,9 % артық болып тұр.

Кесте 4 – Бір тұрғынды тұрғын үймен қамтылуы, 2022ж. шаршы метр

№	Елдімекеннің атауы	Барлығы	соның ішінде:	
			қалалық	ауылдық
1	Қ а з а қ с т а н Республикасы	23,4	25,8	19,8
2	Астана қ.	30,5	30,5	-
3	Алматы қ.	29,1	29,1	-
4	Маңғыстау	27,8	28,4	27,3
5	Шымкент қ.	27,4	27,4	-
6	Атырау	24,3	26	22,3
7	Ақмола	24,1	26,1	22,3
8	Қарағанды	24,1	24,9	20,7
9	Ақтөбе	23,7	25,5	18,8
10	Павлодар	22,8	23,2	22
11	Қостанай	22,7	23,6	21,2
12	Шығыс Қазақстан	22,5	24,4	19,1
13	Батыс Қазақстан	22,4	26,5	18
14	Солтүстік Қазақстан	22,4	22,7	22,1
15	Ұлытау	21,8	21,8	22,1
16	Алматы	21,1	22,2	20,9
17	Қызылорда	20,8	22,4	19,5
18	Абай	19,7	21,2	17,6
19	Түркістан	19,5	23,5	18,3
20	Жетісу	18,9	22,3	18,7
21	Жамбыл	18,1	21,3	15,8

Бұл мән БҰҰ стандарттары саналатын 30 шаршы метрден төмен. БҰҰ-ның мәліметінше, жан басына шаққанда 30 шаршы метр дамыған елдерде болуы тиіс ең төменгі стандарт болып саналады. Ал кейбір елдерде тұрғын үймен қамтамасыз етудің көлемі 60 шаршы метрден асады. Осыған орай, әлемдік стандарттардан әлдеқайда төмен көрсеткіштің және оның өсімінің баяулығын ескеріп, Қазақстанның халқын тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі өзекті және аса күрделі деп атауға болады. Сондай-ақ, еліміздің 20 ірі өңірінің 12-де тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткіші республикалық көрсеткіштен әлдеқайда төмен. Тұрғын үймен ең аз қамтылған аймақтар – Жамбыл, Жетісу және Түркістан облысының тұрғындары [10].

Қорытынды

Қорытындылай келе, ипотекалық несиенің халықтың тұрғын үй жағдайының жақсаруына, коммерциялық банктердің тиімді және пайдалы жұмыс жасауына, сондай-ақ еліміздегі құрылыс кешенінің қарқынды дамуына мүмкіндік жасайтынын әлемдік тәжірибе дәлелдеп берді. Жылжымайтын мүлік бағасының шамадан тыс өсуіне, тұрғын үй құрылысына инвестиция жұмсау деңгейінің төмендегі жағдайына байланысты орташа табысы бар әлуетті қарыз алушы ипотекалық несие алу мүмкіндігінен айырылып қалуда. Мұндай мәселелерді шешуде Қазақстан жұмыс жасап отырған қазіргі тұрғын үй ипотекалық жүйесін дамыту мен жетілдірудің маңыздылығы теориялық және тәжірибелік тұрғыдан арта түседі.

Ипотекалық несие жеке тұлғаларды несиелеудің бір түрі болып табылады. Ипотекалық несиенің экономикалық мағынасы жағынан- бұл банктен немесе басқа да қаржы ұйымдарынан ссуда алу мақсатымен жылжымайтын мүлік кепілінің алуан түрлілігі болып табылады. Ипотекалық тұрғын үй несиелердірудің бүтін тиімді әрекет етуші ипотекалық несие беретін қарыз берушілердің өтімділігін қамтамасыз ететін жүйесі олардың қайта қаржылану механизмінің қызмет етуіне негізделген және өзіне ипотекалық несиенің бірінші және қайталама нарығын қамтиды. Қазіргі кезде Қазақстанда ипотекалық несие беру жүйесін қалыптастыру және дамыту арнайы мамандандырылған мекемелер жүйесін күрумен тікелей байланысты. Ал ипотекалық жүйе қалыптасуы үшін кез келген мемлекетте оның инфрақұрылымы қалыптасуы алғы шарт болып табылады.

ПАЙДАЛЫНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 **Лаврушин, О. И.** Банковские риски [Текст] // учебник. – М. : КноРус. – 2020. – 361с.
- 2 **Пеганова, О. М.** Банковское дело [Текст] // учебник для вузов. – Москва : Издательство Юрайт. – 2022. – 574с.
- 3 **Искаков, Ұ. М.** Банк ісі [Текст] // Алматы : Экономика. – 2013. – 774б.
- 4 **Лаврушин, О. И.** Основы банковского дела [Текст] // учебное пособие. – Москва: КноРус. – 2020. – 386с.
- 5 **Сейітқасымов, Ғ. С.** Банк ісі [Текст] // Астана : ҚазЭҚХСУ. – 2018. – 890б.
- 6 **Ипотека-2023: условия, ставки, платежи // 23 январь 2023г.** – [Электронный ресурс]. – <https://krisha.kz/content/articles/2023/ipoteka-2023-usloviya-stavki-platezhi> (Дата просмотра: 26.09.2023).

7 Ипотечное кредитование в РК 2021 // 07 июнь 2021г. – [Электронный ресурс]: – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35845538 (Дата просмотра: 24.10.2023).

8 Бүгінгі таңдағы ипотекалық кредиттеу // 10 наурыз 2023ж. – [Электронды ресурс]: https://egov.kz/cms/kk/articles/buy_sale/mortgage (қарау күні: 20.10.2023)

9 **Abdinova, M., Azharbayeva, A.** Credit risk management of a commercial bank: problems and solutions (on the example of JSC «Halyk bank») // Bulletin of national academy of sciences of the republic of Kazakhstan. – Volume 4. – Number 404 (2023). – P. 304 – 316. – [Electronic resource]. – <https://doi.org/10.32014/2023.2518-1467.552>

10 Баспаналы болу мүмкіндігі: қазақстандағы ипотекалық несиелендіру деңгейі көптеген елдерден төмен. 13 мамыр 2023ж. – [Электронды ресурс]. – <https://ranking.kz/kz/sholu/banking-and-finance-kz/baspanaly-bolu-mumkindigi-kazakstandagy-ipotekalyk-nesielendiru-dengeyi-koptegen-elderden-tomen.html> (қарау күні: 10.11.2023)

REFERENCES

1 **Lavrýshin, O. I.** Bankovskie riski [Banking risks] [Text] // ýchebnik. – Moscow : KnoRýs. – 2020. – 361p.

2 **Peganova, O. M.** Bankovskoe delo [Banking] [Text] // ýchebnik dlia výzov. – Moscow : Izdatelstvo Íyrait. – 2022. – 574p.

3 Isakov, U. M. Bank isi [Banking] [Text] // Almaty : Ekonomika. – 2013. – 774p.

4 **Lavrýshin, O. I.** Osnovy bankovskogo dela [Basics of banking] [Text] // ýchebnoe posobie. – Moscow : KnoRýs. – 2020. – 386p.

5. **Seitqasymov, G. S.** Bank isi [Banking] [Text] // Astana : QazEQHSÝ. – 2018. – 890p.

6. **Ipoteka-2023: ýsloviia, stavki, plateji** [Mortgage-2023: terms, rates, payments]. – January 23, 2023. – [Electronic resource]. – <https://krisha.kz/content/articles/2023/ipoteka-2023-usloviya-stavki-platezhi> (Date of access: 26.09.2023)

7 Ipochnoe kreditovanie v RK. 2021 [Mortgage lending in Kazakhstan 2021]. – June 07, 2021. – [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35845538 (Date of access: 24.10.2023)

8 Бүгінгі таңдағы ипотекалық кредиттеу [Mortgage lending today]. – March 10, 2023. – [Electronic resource]: – https://egov.kz/cms/kk/articles/buy_sale/mortgage (Date of access: 20.10.2023)

9 **M. Abdinova, A. Azharbayeva** Credit risk management of a commercial bank: problems and solutions (on the example of JSC «Halyk bank») // Bulletin of national academy of sciences of the republic of Kazakhstan. – Volume 4. – Number 404 (2023). – 304-316p. [Electronic resource]: – <https://doi.org/10.32014/2023.2518-1467.552>

10 Baspanaly bolý múmkindigi: qazaqstandaǵy ipotekalyq nesiелendirý deńgeii kóptegen elderden tómen [Possibility of housing: the level of mortgage lending in Kazakhstan is lower than in many countries]. – May 13, 2023. – [Electronic resource]. – <https://ranking.kz/kz/sholu/banking-and-finance-kz/baspanaly-bolu-mumkindigi-kazakstandagy-ipotekalyk-nesielendiru-dengeyi-koptegen-elderden-tomen.html> (Date of access: 10.11.2023)

Басып шығаруға 30.11.23 қабылданды.

Г. Е. Керимбек¹, Б. К. Нурмаганбетова², Н. С. Кусаева³,
Г. А. Куналиева⁴, А. А. Шадиева⁵

^{1,4}Казахский национальный университет имени аль-Фараби,
Республика Казахстан, г. Алматы

^{2,3}Кызылординский университет им. Коркыт Ата, Республика
Казахстан, г. Кызылорда

⁵Центрально-Азиатский инновационный университет, Институт
академика Мардан Сапарбаева, Республика Казахстан, г. Шымкент
Принято к изданию 30.11.23.

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

В статье рассмотрены рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан и перспективы его развития, программы и статистические данные рынка ипотечного кредитования в стране. Развитие ипотечного кредитования оказывает существенное влияние на экономику и социальную сферу страны, для государства ипотека – это удобный и простой способ обеспечения населения жильем, для финансовых учреждений – это эффективное использование средств, а для строительных компаний – способ обогащения. В настоящее время формирование и развитие системы ипотечного кредитования в Казахстане напрямую связано с созданием системы специализированных учреждений. Предпосылкой для формирования ипотечной системы считается формирование ее инфраструктуры

в любом государстве. Также проведен анализ данных требований по ипотечному кредитованию в стране за 2023 год.

Рынок ипотечного кредитования по Казахстану полностью зависит от государственного финансирования. В 2022 году было изучено, что 90 процентов выданных займов принадлежат государственной программе. С запуском льготных программ и возможностью получения средств из ЕНПФ рост цен на жилье значительно отклонился от реальных доходов граждан. Также растет отношение цены на жилье к затратам на его строительство. Цены на жилье в 3 раза выше себестоимости строительства, а в 2016 году этот показатель был всего в 2 раза выше, была определена динамика изменения. В целом количество ипотечных программ в стране невелико. Однако большинство из них, то есть программы с выгодными условиями, рассчитаны на определенную социальную группу. Поэтому для того, чтобы жилье было доступно, нужны ипотечные программы с небольшими процентами. Проведен SWOT-анализ с описанием основных проблем рынка ипотечного кредитования Казахстана и путей его решения, сильных и слабых сторон, возможностей и угроз.

Ключевые слова: ипотека, кредит, банк, ипотечный кредит, кредитный рынок, ипотечная программа.

*G. Kerimbek¹, B. Nurmaganbetova², N. Kussayeva³, G. Kuanaliyeva⁴,
A. Shadieva⁵*

^{1,4}Al-Farabi Kazakh National University, Republic of Kazakhstan, Almaty

^{2,3}Korkyt Ata University, Republic of Kazakhstan, Kyzylorda

⁵Central Asian Innovation University Academician Mardan Saparbayev,
Republic of Kazakhstan, Shymkent

Accepted for publication on 30.11.23

THE MAIN PROBLEMS AND WAYS OF DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE MARKET OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

The article examines the mortgage lending market of the Republic of Kazakhstan and the prospects for its development, programs and statistics of the mortgage lending market in the country. The development of mortgage lending has a significant impact on the economy and social sphere of the country, for the state mortgage is a convenient and easy way to

provide housing for the population, for financial institutions it is an effective use of funds, and for construction companies it is a way of enrichment. Currently, the formation and development of the mortgage lending system in Kazakhstan is directly related to the creation of a system of specialized institutions. The prerequisite for the formation of a mortgage system is the formation of its infrastructure in any state. The analysis of these mortgage lending requirements in the country for 2023 was also carried out.

The mortgage lending market in Kazakhstan is completely dependent on government funding. In 2022, it was studied that 90 percent of the loans issued belong to the state program. With the launch of preferential programs and the possibility of receiving funds from NPFs, the growth of housing prices has significantly deviated from the real incomes of citizens. The ratio of housing prices to construction costs is also growing. Housing prices are 3 times higher than the cost of construction, and in 2016 this indicator was only 2 times higher, the dynamics of change was determined. In general, the number of mortgage programs in the country is small. However, most of them, that is, programs with favorable conditions, are designed for a certain social group. Therefore, in order for housing to be affordable, mortgage programs with small percentages are needed. A SWOT analysis was carried out describing the main problems of the mortgage lending market in Kazakhstan and ways to solve it, strengths and weaknesses, opportunities and threats.

Keywords: mortgage, loan, bank, mortgage loan, credit market, mortgage program.

Теруге 29.11.2023 ж. жіберілді. Басуға 29.12.2023 ж. қол қойылды.

Электронды баспа

2.86 Mb RAM

Шартты баспа табағы 9,15

Таралымы 300 дана. Бағасы келісім бойынша.

Компьютерде беттеген: А. К. Мыржикова

Корректор: А. Р. Омарова, Д. А. Кожас

Тапсырыс № 4164

Сдано в набор 29.11.2023 г. Подписано в печать 29.12.2023 г.

Электронное издание

2.86 Mb RAM

Усл.п.л. 9,15. Тираж 300 экз. Цена договорная.

Компьютерная верстка: А. К. Мыржикова

Корректор: А. Р. Омарова, Д. А. Кожас

Заказ № 4164

«Toraighyrov University» баспасынан басылып шығарылған

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

«Toraighyrov University» баспасы

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

8 (7182) 67-36-69

e-mail: kereku@tou.edu.kz

www.vestnik.tou.edu.kz

www.vestnik-economic.tou.edu.kz