

М. Б. Турабаева, Г.Т. Тургумбаева, Р. Б. Баймуратов

Қарагандинский индустриальный университет, Темиртау, Казахстан
(E-mail: m.turabaeva@mail.ru, g.turgumbayeva@ttu.edu.kz, r.baymuratov@ttu.edu.kz)

Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиелеудің қазіргі жағдайы мен дамуы

Мақалада Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелендіруді дамытудың қазіргі жағдайы мен негізгі бағыттары қарастырылады. Ипотекалық нарықтың динамикасы, тұрғын үйге қол жетімділікті қамтамасыз етудегі банк секторының және мемлекеттік бағдарламалардың рөлі, сондай-ақ макроэкономикалық факторлардың ипотекалық несиелеуге әсері талданады. Ипотекалық нарықты дамытудың негізгі проблемалары анықталды және оны экономикалық тұрақсыздық пен пайыздық саясаттың өзгеруі жағдайында одан әрі жетілдіру перспективалары анықталды.

Түйінді сөздер: ипотекалық несиелеу, тұрғын үй нарығы, банк секторы, мемлекеттік бағдарламалар, пайыздық мөлшерлеме.

Кіріспе

Ипотекалық несиелеу тұрғын үй нарығын дамытудың және халықтың өмір сүру деңгейін арттырудың маңызды құралы болып табылады. Нарықтық экономика жағдайында ипотека азаматтардың ағымдағы кірісі шектеулі болған кезде тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін қамтамасыз ете отырып, қаржы ресурстарын қайта бөлу функциясын орындайды. Қазақстан Республикасы үшін ипотекалық несиелендіруді дамыту ерекше маңызға ие, өйткені тұрғын үй проблемасын шешу мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық саясатының басым міндеттерінің бірі болып табылады.

Соңғы жылдары Қазақстанның ипотекалық нарығы ішкі және сыртқы факторлардың: макроэкономикалық ахуалдың өзгеруінің, пайыздық мөлшерлемелердің ауытқуының, инфляциялық процестердің, сондай-ақ мемлекеттің тұрғын үй кредитін реттеуге және қолдауға белсенді қатысуының әсерінен дамуда. Осыған байланысты ипотекалық несиелеудің қазіргі жағдайын талдау және оны одан әрі дамыту перспективаларын анықтау өзекті болып табылады.

Осы тұрғыда ипотекалық несиелеу жүйесінің тиімділігін арттыру халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін кеңейтуге, құрылыс саласының белсенділігін ынталандыруға және жалпы экономикалық өсімге серпін беруге мүмкіндік береді. Мемлекеттік бағдарламалар мен нарықтық тетіктердің үйлесімді іске асырылуы ипотекалық өнімдердің әртараптандырылуына, несиелеу шарттарының икемді болуына және әлеуметтік осал топтар үшін қолжетімділіктің артуына ықпал етеді.

Сонымен қатар, ипотекалық нарықты тұрақты дамыту үшін қаржы жүйесінің орнықтылығын қамтамасыз ету, тәуекелдерді басқару тетіктерін жетілдіру және екінші деңгейлі банктердің ипотекалық портфелін сапалы қалыптастыру маңызды болып табылады. Цифрлық технологияларды енгізу, кредиттік рәсімдерді оңтайландыру және бағалау үдерістерін автоматтандыру ипотекалық несиелеудің ашықтығы мен сенімділігін арттырып, тұрғын үй нарығының теңгерімді дамуына жағдай жасайды [1].

Әдістер мен материалдар

Ипотекалық несиелеу ұзақ мерзімді несиелеу нысаны болып табылады, онда жылжымайтын мүлік қарыз алушының міндеттемелерін орындаудың кепілі болып табылады. Ипотекалық несиенің негізгі сипаттамалары ұзақ мерзім, мақсатты сипат, кепілдің болуы және несиелеуші үшін салыстырмалы түрде төмен тәуекел деңгейі болып табылады.

Экономикалық жүйеде ипотека бірқатар функцияларды орындайды:
-құрылыс саласының дамуына ықпал етеді;

- инвестициялық белсенділікті ынталандырады;
- тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру есебінен әлеуметтік тұрақтылықты қамтамасыз етеді;
- банк секторының капиталды ұзақ мерзімді орналастыру мүмкіндіктерін кеңейтеді.

Дамыған банк жүйесі, тұрақты макроэкономикалық орта және пәрменді мемлекеттік реттеу болған кезде ипотекалық нарықтың тиімді жұмыс істеуі мүмкін.

Қазақстанда ипотекалық несиелеу 2000-шы жылдардың басынан бастап банк жүйесі мен қаржы институттарын халықты ұзақ мерзімді несиелеуге тарта отырып, тұрғын үйге қол жеткізуді қамтамасыз етудің негізгі тетігі ретінде дамуда. Тарихи тұрғыдан ипотекалық нарықты заңнамалық және институционалдық қамтамасыз ету құрылды.

Нәтижелер және талқылау

Соңғы жылдары банктердің ипотекалық портфелі өсті, бұл тұрғын үй сатып алу құралы ретінде ипотекаға айтарлықтай қызығушылықты көрсетеді.

Сонымен қатар, ипотекалық несиелеудің дамуына мемлекеттік қолдау бағдарламаларының іске асырылуы елеулі әсер етті. «7–20–25», «Баспана хит», «Нұрлы жер» сияқты бағдарламалар тұрғын үй нарығындағы сұранысты ынталандырып, халықтың әртүрлі санаттары үшін ипотекалық несиелердің қолжетімділігін арттырды. Бұл өз кезегінде құрылыс саласының жандануына, тұрғын үй қорын ұлғайтуға және әлеуметтік-экономикалық дамуға мультипликативтік әсер етті.

Алайда ипотекалық нарықтың одан әрі дамуына бірқатар факторлар кедергі келтіруде. Атап айтқанда, пайыздық мөлшерлемелердің салыстырмалы түрде жоғары деңгейі, халық табысының жеткіліксіз өсуі, бастапқы жарнаның көлемі және өңірлер арасындағы тұрғын үй бағасындағы айырмашылықтар ипотекалық несиелерге қолжетімділікті шектейді. Осыған байланысты ипотекалық несиелеу жүйесін жетілдіру қаржы нарығының тұрақтылығын қамтамасыз ету, тәуекелдерді басқару тетіктерін күшейту және әлеуметтік бағытталған тұрғын үй саясатын іске асыру тұрғысынан өзекті болып қала береді [2].

2024 жылы жаңа ипотека көлемі өсті, бұл құлдыраудан кейін нарықтың қалпына келуін, соның ішінде коммерциялық банктердің өсуін көрсетті. Бұл тенденция тұрғын үй нарығына сенімділіктің артқанын және халықтың ұзақ мерзімді қаржылық міндеттемелерге дайын екенін көрсетеді. Сонымен қатар, мемлекеттік бағдарлама және жеңілдікті ипотекалық ставкалар тұрғындарды несие алуға ынталандырған маңызды факторлардың бірі болды.

Нарықтағы өсім қаржы институттарына жаңа өнімдер мен қызмет түрлерін енгізуге мүмкіндік беріп, бәсекелестікті күшейтті. Бұл ретте ипотекалық портфельдің сапасы, тәуекелдерді басқару және несие берудің икемді шарттарын ұсыну банктердің тұрақтылығы мен клиенттердің қанағаттануын қамтамасыз етуде шешуші рөл атқарады. Осындай жағдайлар Қазақстандағы ипотекалық нарықтың ұзақ мерзімді тұрақты дамуына және тұрғын үй секторындағы инвестициялық белсенділіктің артуына негіз бола алады.

Мемлекеттік бағдарламалар ипотекалық несиелердің қолжетімділігін қолдайды (мысалы, «7-20-25» және басқа да жеңілдікті схемалар). Олар нарықты айтарлықтай қолдайды, әсіресе коммерциялық банктер несие беруді шектеген кезде.

Соңғы жылдары ірі банктер ипотека беруді ішінара тоқтатты, әсіресе базалық мөлшерлеме көтерілген кезде (мысалы, 18% дейін).

Пайыздық мөлшерлемелердің өсуі ипотекалық өнімдердің қымбаттауына және нарықтағы сұраныстың төмендеуіне әкеледі.

Бұл жағдай тұрғын үй нарығында белсенділіктің төмендеуіне, жаңа құрылыс жобаларына инвестициялардың баяулауына және халықтың сатып алу қабілетінің шектелуіне әкеледі. Сонымен қатар, ипотекалық қымбатшылық банктер үшін де тәуекелдерді арттырады, өйткені төлем қабілеттілігін жоғалтқан қарыз алушылардың саны ұлғаюы мүмкін.

Осы орайда, тұрғын үйге қолжетімділікті сақтап, ипотекалық нарықты тұрақтандыру үшін мемлекет тарапынан пайыздық мөлшерлемелерді төмендету, субсидиялар беру немесе мемлекеттік несиелеу бағдарламаларын кеңейту сияқты шаралар маңызды рөл атқарады. Бұдан басқа, банктер мен құрылыс компаниялары үшін баламалы қаржыландыру механизмдерін дамыту, мысалы, жеңілдетілген шарттармен несиелеу немесе ұзақ мерзімді төлем схемаларын енгізу, нарықтағы тұрақтылықты қолдауға көмектеседі [3].

Банктердің несиелік портфельдеріндегі ипотекалық несиелеу үлесі макроэкономикалық жағдайларға сезімтал болып қалады.

Қазақстанда ипотекалық кредиттеуді дамыту макроэкономикалық және институционалдық факторлардың жиынтығымен айқындалады. Олардың негізгілеріне мыналар жатады:

Пайыздық саясат: базалық мөлшерлеменің жоғарылауы ипотекалық несиелердің қымбаттауына және олардың халық үшін қолжетімділігінің төмендеуіне әкеледі.

Халықтың табыс деңгейі: нақты кірістердің өсуі ипотекаға деген сұранысты ынталандырады, ал олардың төмендеуі қарыз алушылардың мүмкіндіктерін шектейді.

Инфляция: инфляцияның жоғары деңгейі халықтың төлем қабілеттілігін төмендетеді және банктердің тәуекелдерін арттырады.

Мемлекеттік реттеу: ставкаларды субсидиялау және жеңілдікті бағдарламаларды дамыту макроэкономикалық тұрақсыздықтың теріс әсерін жеңілдетеді.

Құрылыс секторының жағдайы: тұрғын үй ұсынысының өсуі ипотекалық нарықтың дамуына ықпал етеді.

Сонымен, ипотекалық несиелеу экономикалық жағдайдың өзгеруіне сезімтал және реттеуге кешенді көзқарасты қажет етеді.

Қол жеткізілген нәтижелерге қарамастан, Қазақстанда ипотекалық несиелеу бірқатар проблемаларға тап болады. Олардың негізгілеріне несиелердің жоғары құны, халықтың қалың жігі үшін ипотеканың шектеулі қолжетімділігі, сондай-ақ нарықтың мемлекеттік қолдауға тәуелділігі жатады.

Ипотекалық несиелеуді дамыту перспективалары мемлекеттік қолдау тетіктерін одан әрі жетілдірумен, банктерді ұзақ мерзімді қорландырудың нарықтық құралдарын дамытумен, цифрлық технологияларды енгізумен және халықтың қаржылық сауаттылығын арттырумен байланысты.

Тұрғын үйдің әлеуметтік қолжетімділігіне және банк секторының жүйелік тәуекелдерін төмендетуге бағдарланған тұрақты ипотекалық несиелеуді дамыту да маңызды бағыт болып табылады.

Жалпы, Қазақстанда қалыптасқан жағдайда тұрғын үй ипотекасына төлемге қабілетті сұраныс салыстырмалы түрде аз болып қалды. Алайда, біріншіден, бұл ұлттық жылжымайтын мүлік нарығын дамытуға мүдделі әртүрлі мемлекеттік және коммерциялық құрылымдардың ипотекалық несиелеу тетіктерін практикалық игеру мен дамытуды бастау үшін жеткілікті болды, екіншіден, ипотекалық несиелердің халыққа қол жетімділігінің төмендігі негізінен үй шаруашылықтарының төмен табыстарымен және жоғары пайыздық мөлшерлемелермен анықталады, нәтижесінде сауатты экономикалық саясат жүргізілсе барлық қиындықтар түзетіледі.

Осыған байланысты ипотекалық несиелеу жүйесін жетілдіру мемлекет тарапынан кешенді және жүйелі қолдауды талап етеді. Атап айтқанда, халық табысының өсуін ынталандыру, пайыздық мөлшерлемелерді субсидиялау, бастапқы жарна көлемін төмендету және ұзақ мерзімді несиелеу құралдарын дамыту тұрғын үй ипотекасының қолжетімділігін арттырудың негізгі бағыттары болып табылады.

Сонымен қатар, тұрғын үй құрылысы көлемін ұлғайту, нарықта бәсекелестікті күшейту және қаржы институттары үшін тәуекелдерді азайтуға бағытталған тетіктерді енгізу ипотекалық нарықтың тұрақты дамуына ықпал етеді. Бұл шаралар өз кезегінде тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейін арттырып қана қоймай, құрылыс саласының жандануына, халықтың өмір сүру сапасын жақсартуға және елдің әлеуметтік-экономикалық дамуына оң әсерін тигізеді [4].

Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелеу қаржы жүйесінің маңызды элементі және мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру құралы болып табылады. Қазіргі жағдайда ипотекалық нарықтың дамуы макроэкономикалық факторлардың және мемлекеттің белсенді қатысуының әсерінен жүреді.

Жүргізілген талдау ипотекалық несиелендіруді одан әрі дамыту нарықтық тетіктер мен мемлекеттік қолдаудың теңгерімді үйлесімін талап ететіндігін көрсетті. Кешенді шараларды іске асыру тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға, банк жүйесін нығайтуға және Қазақстанда ипотекалық нарықтың тұрақты дамуын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Сонымен қатар, ипотекалық несиелеу жүйесін жетілдіру тұрғын үй құрылысына инвестицияларды тартудың маңызды құралына айналып отыр. Мемлекеттік бағдарламалар мен жеңілдікті несиелер халықтың кең топтарының тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін арттырып, нарықтағы сұранысты тұрақтандыруға ықпал етеді.

Ипотечалық нарықты дамытудың тиімділігі банктердің кредиттік портфелін әртараптандыруға, қаржы институттарының тұрақтылығын қамтамасыз етуге және қарыз алушылардың төлем қабілеттілігін арттыруға тікелей байланысты. Бұған қоса, цифрлық платформаларды енгізу және электрондық қызметтерді дамыту несиелік рәсімдерін жеңілдетіп, құжат айналымын оңтайландырады, бұл өз кезегінде тұрғындарға және нарық қатысушыларына уақыт пен шығындарды үнемдеуге мүмкіндік береді [5].

Қорытынды

Қорытындылай келе, ипотекалық несиелеуді дамыту тек тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырып қана қоймай, Қазақстанның қаржы секторын нығайтуға, инвестициялық климатты жақсартуға және жалпы экономикалық тұрақтылықты қамтамасыз етуге бағытталған кешенді шаралардың маңызды құрамдас бөлігі болып табылады.

Пайдаланылған дереккөздер тізімі

1. Казахстанская ипотечная компания. Развитие ипотечного рынка в Республике Казахстан: аналитический обзор. – Астана, 2022.
2. Смагулова Г. К., Абдрахманова А. Ж. Развитие ипотечного кредитования в Республике Казахстан // Вестник экономических исследований. – 2021. – № 3. – С. 45–52.
3. Есимова А. С. Государственное регулирование ипотечного кредитования в Казахстане // Экономика и статистика. – 2020. – № 2. – С. 67–73.
4. Абильдинова Н. Б. Проблемы и перспективы развития ипотечного рынка в условиях макроэкономической нестабильности // Вестник КазНУ. Серия экономическая. – 2022. – № 1. – С. 98–105.
5. Kursiv Research. Тенденции развития ипотечного рынка Республики Казахстан // Аналитический портал Kursiv.media.

М. Б. Турабаева, Г.Т. Тургумбаева, Р. Б. Баймуратов

Текущее состояние и развитие ипотечного кредитования в Республике Казахстан

В статье рассматривается текущее состояние и основные направления развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан. Анализируется динамика ипотечного рынка, роль банковского сектора и государственных программ обеспечения доступа к жилью, а также влияние макроэкономических факторов на ипотечное кредитование. Выявлены основные проблемы развития ипотечного рынка и определены перспективы его дальнейшего совершенствования в условиях экономической нестабильности и изменений в процентной политике.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок жилья, банковский сектор, государственные программы, процентная ставка.

Список литературы

1. Казахстанская ипотечная компания. Развитие ипотечного рынка в Республике Казахстан: аналитический обзор. – Астана, 2022.
2. Смагулова Г. К., Абдрахманова А. Ж. Развитие ипотечного кредитования в Республике Казахстан // Вестник экономических исследований. – 2021. – № 3. – С. 45–52.
3. Есимова А. С. Государственное регулирование ипотечного кредитования в Казахстане // Экономика и статистика. – 2020. – № 2. – С. 67–73.
4. Абильдинова Н. Б. Проблемы и перспективы развития ипотечного рынка в условиях макроэкономической нестабильности // Вестник КазНУ. Серия экономическая. – 2022. – № 1. – С. 98–105.

5. Kursiv Research. Тенденции развития ипотечного рынка Республики Казахстан // Аналитический портал Kursiv.media.

М. В. Turabaeva, G. T. Turgumbayeva, R. B. Baimuratov

Current status and development of mortgage lending in the Republic of Kazakhstan

The article considers the current state and main directions of mortgage lending development in the Republic of Kazakhstan. The dynamics of the mortgage market, the role of the banking sector and government programs in ensuring access to housing, as well as the impact of macroeconomic factors on mortgage lending are analyzed. The main problems of mortgage market development are identified and the prospects for its further improvement in the context of economic instability and changes in interest rate policy are identified.

Keywords: mortgage lending, housing market, banking sector, government programs, interest rate.

References

1. Kazakhstan Mortgage Company. Development of the Mortgage Market in the Republic of Kazakhstan: An Analytical Review. Astana, 2022.
2. Smagulova G.K., Abdrakhmanova A.Z. Development of Mortgage Lending in the Republic of Kazakhstan // Bulletin of Economic Research. 2021, No. 3, pp. 45–52.
3. Yesimova A.S. State Regulation of Mortgage Lending in Kazakhstan // Economy and Statistics. 2020, No. 2, pp. 67–73.
4. Abildinova N.B. Problems and Prospects for the Development of the Mortgage Market in the Context of Macroeconomic Instability // Bulletin of KazNU. Economic Series. 2022, No. 1, pp. 98–105.
5. Kursiv Research. Trends in the development of the mortgage market of the Republic of Kazakhstan // Analytical portal Kursiv.media.