

Даулиева Г.Р., Сейдалиев М.М.

**Қазақстан Республикасында  
қазіргі кездегі ипотекалық  
несиелендірудің мәселелері  
мен даму перспективалары**

Ипотекалық несиелеу коммерциялық және арнайы маманданған банктермен, несие-қаржы мекемелерімен, жылжымайтын мүлік (жер, тұрғын үй, өндірістік немесе коммерциялық айналымдағы жылжымайтын мүлік) кепілдігімен берілетін ұзақ мерзімді қарыздар болып табылады. Меншік құқы несиелеу кезінде кредиторға өтеді, бірақ мүлік қарыз алушының пайдалануында болады. Қазақстанда ипотекалық несиелендіру 2000 жылдардың ортасында жоғары қарқынмен дамыды. Дегенмен, 2007-2008 жылдардағы әлемдік қаржылық дағдарыс бұл несие түрінің дамуына кері әсерін тигізді. Жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс күрт төмендеп, қазіргі кезде ипотеканың несие портфеліндегі үлесі төмен деңгейде болып тұр. Мақалада қазіргі кезде Қазақстанда ипотекалық несие беру жүйесінің жағдайы, оны қалыптастыру және дамыту жолдары қарастырылған. Талданған ерекшеліктерді ескере отырып, Қазақстандағы ипотекалық несиелендірудің даму перспективаларын алдын-ала болжауға болады.

**Түйін сөздер:** Ипотекалық несиелендіру, банк жүйесі, несие қоржыны, қаржы жүйесі, жылжымайтын мүлік.

---

Dauliyeva G.R., Seidaliev M.M.

**Current problems and prospects  
of development of mortgage  
lending in the Republic of  
Kazakhstan**

Mortgage lending is the long-term loan, which is issued by commercial and specialized banks and financial institutions with the pledge of real estate (land, house, real estate in the production and commerce). Ownership passes to the creditor, but the property can have used by the buyer. In Kazakhstan, mortgage lending developed rapidly in the mid-2000s. However, the global financial crisis of 2007-2008 affected negatively on its development. The demand for the real estate market dropped sharply and the share of mortgages in the loan portfolio decreased significantly. The article discusses the current state of the mortgage lending system in Kazakhstan. Considering the analyzed features, we can predict the prospects of development of mortgage lending in Kazakhstan.

**Key words:** Mortgage lending, banking system, credit portfolio, financial system, real estate.

---

Даулиева Г.Р., Сейдалиев М.М.

**Текущие проблемы  
и перспективы развития  
ипотечного кредитования  
в Республике Казахстан**

Ипотечное кредитование является одним из видов долгосрочного займа, который выдается коммерческими и специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под залог в виде недвижимости (земля, жилой дом, недвижимость в сфере производства и коммерции). При кредитовании право собственности переходит кредитору, но недвижимость находится в распоряжении покупателя. В Казахстане ипотечное кредитование в середине 2000-х гг. развивалось высокими темпами. Тем не менее, мировой финансовый кризис 2007-2008 годов отрицательно повлиял на ее развитие. Спрос на рынке недвижимости резко снизился, и в данное время доля ипотеки в кредитном портфеле значительно уменьшилась. В статье рассматривается текущее положение системы ипотечного кредитования в Казахстане. Учитывая проанализированные особенности, можно спрогнозировать перспективы развития ипотечного кредитования в Казахстане.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, банковская система, кредитный портфель, финансовая система, недвижимость.

**ҚАЗАҚСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНДА  
ҚАЗІРГІ КЕЗДЕГІ  
ИПОТЕКАЛЫҚ  
НЕСИЕЛЕНДІРУДІҢ  
МӘСЕЛЕЛЕРІ МЕН ДАМУ  
ПЕРСПЕКТИВАЛАРЫ**

Ипотекалық несиелендірудің көптеген елдерде халықты баспанамен қамтамасыз етуде атқаратын рөлі көпшілікке мәлім. Табыстары шағын болғанымен, оны тұрақты алатын азаматтар үшін тұрғынүйді меншікке сатып алуға жағдай жасаумен қатар, ипотекалық несиелендіру жүйесі құрылыс саласына инвестициялар тартуға мүмкіндік береді.

Көптеген банктер өздерінің ипотекалық несиелерін ұсынады, дегенмен оларды алу көпшілік үшін қолжетімді емес. Өйткені, банктер өздерінің несиелік тәуекелдерін азайту үшін жоғары пайыздық ставкаларды (12-14%) белгіледі, бастапқы жарна сомасы тұрғынүй құнының 15-50%-ын құрады, ал несиелер бойынша қысқа мерзімдер – бар болғаны 5-10 жыл, көпшілік үшін несиені уақытылы төлеу мүмкіндігін бірден жоққа шығарды. Ипотекалық несиелерді берудің мұндай шарттары орташа деңгейдегі кірісі бар, нақты қарыз алушыны тұрғынүйді сатып алуға несиені алу мүмкіндігінен айырады.

Ел экономикасы үшін ипотеканың мәні мыналардан көрінеді:

– кепіл механизмі арқылы шаруашылық айналымына жылжымайтын мүлік түрінде капиталдың тартылуы, салынған құнды қағаздардың екінші нарығы арқылы экономиканы сауықтандырудың маңызды факторы;

– жылжымайтын мүлік нарығы ақша қаражаттарының басым бөлігін байланыстырады, сол арқылы маңызды антиинфляциялық фактор болып табылады. Мысалы, АҚШ-та орташа американдықтың 25% табысы жылжымайтын мүлік бойынша қарыздарды төлеуге кетеді [1].

– жылжымайтын мүлікке қосылған халықтың ақша қаражаттары ауылды, қаланы, жергілікті құрылыс комплексін салуға, жұмыс орындарын құруға қосылады, олар далаға кетпейді. (Мысалы, қымбат тұтынатын тауарларды сатып алу үшін шетел өндірушілерін қаржыландыруға).

– кепілге жылжымайтын мүлік беру арқылы несиелендіру әлемде жалпы қабылданған несиенің қайтарымдылығын қамтамасыз ету жүйесін жол ашуға мүмкіндік береді;

– ипотекалық несиелеудің дамуы инфляцияның жоғары қарқынды жағдайында және ұзақ мерзімдік несиелер ресурстарының тапшылығы жағдайында шаруашылық жүргізетін субъектердің инвестициялық белсенділігін үлкейтуге мүмкіндік береді [1].

Қазақстандағы ипотеканы пайдаланудың кең таралған түрі – несиеге пәтер алу болып табылады. Ипотекалық несиелендіру халықтың – тұрғынүй жағдайын жақсартудағы, банктің тиімді және табысты жұмыстағы, құрылыс кешенінің өндірістің және халықты ипотекалық несиелендіруді кеңімен таратуға ықпал ететін экономикалық өсуге мүдделі мемлекеттің серпінді жұмыс істеуіне деген мүдделерді келісуге мүмкіндік береді. Ипотекалық несиелер екінші деңгейлі банктермен беріледі және әрқайсысының несиелер шарттары әртүрлі. Ипотека шарттары, басқа несиелер сияқты несиелендіру мерзімі және пайыздық мөлшерімен сипатталады. Сонымен қатар ипотека жағдайында несиелер сомасы алынатын үй құнының біршама пайызын құрайды. Құнның қалған бөлігі, бастапқы жарна болып есептеледі және ипотекалық несиелер алу үшін несиеленуші да болуы қажет. Ипотеканың маңызды шарттарының бірі, өзінің жаңа үйі үшін ипотекалық банкке беретін төлемдерді жүргізу тәртібі болып табылады. Ипотекадағы несиелер валютасы ұлттық және шетелдік болуы мүмкін.

Қазақстанда ипотекалық несиелендіруді және жалпы ипотека нарығын реттеу Қазақстан Республикасының «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» 1995 жылғы 23 желтоқсандағы № 2723 Заңы арқылы жүзеге асырылады. Осы Заңмен міндеттемелерді қамтамасыз ету жолы ретінде мүлік ипотекасын қолдану кезінде туындайтын қатынастар реттеледі. Осы Заң пен басқа да заң актілері арасында мүлік ипотекасын реттеу бөлігінде қайшылықтар туындаған жағдайда осы Заңның нормалары қолданылады [2]. Сонымен қатар тағы да бір нормативтік құжат Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2000 жылғы 28 қараша N 1774 қаулысы «Тұрғынүй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландырудың және ипотекалық несиелер беру жүйесін дамытудың бағдарламасын бекіту туралы» осы ипотека нарығының қызметін тікелей реттейді.

Уәкілетті орган (ҚР Ұлттық Банк) ипотекалық ұйымдарға қатысты мынадай өкілеттіктерді жүзеге асырады:

1) ипотекалық ұйымдарға Заңда көзделген банк операцияларын жүзеге асыруға лицензиялар береді;

2) ипотекалық ұйымдардың тізілімін жүргізеді;

3) пруденциялық нормативтерді және ипотекалық ұйымдар сақтауға міндетті басқа нормалар мен лимиттерді белгілейді;

4) ипотекалық ұйымдар орындауға міндетті нормативтік құқықтық актілерді шығарады;

5) ипотекалық ұйымдар есептілігінің тізбесін, нысандарын, табыс ету мерзімдері мен тәртібін белгілейді;

6) ипотекалық ұйымдардың қызметіне дербес не басқа ұйымдарды тарта отырып, тексеру жүргізеді [2]

Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиелендіруді қолдау шаралары «Бәйтерек» ұлттық басқарушы холдингінің еншілес ұйымы «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» арқылы жүзеге асады. Компанияның міндеті – ипотекалық несиелер берудің екінші нарығындағы қаржы операторы ретінде ипотекалық несиелер беру саласында мемлекеттік саясатты іске асыру, әлеуметті-бағдарлау тапсырмаларын шешу мақсатында жалға берілетін тұрғынүйлерді тұрғындардың басым көпшілігіне беру арқылы тұрғындарды тұрғын үйлермен қамсыздандыруды арттыру, «Стратегия – 2050» бағдарламасымен алға қойылған экономиканың әлеуметті-тұрғынүй саласындағы мақсаттарға қол жеткізу. Бұл ұйым «Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасын» іске асырып жатыр. Оның ерекшелігі:

– Жалға беру мерзімі өткеннен кейін тұрғын үй жалға алушының меншігіне өтеді;

– Сатып алу құқығымен жалға беру мерзімі 20 жылға дейін;

– Жалға берілген тұрғынүйді 5 жыл өткеннен кейін сатып алу мүмкіндігі;

– Табысы жеткіліксіз болғанда кепілгерлерді тарту мүмкіндігі.

Бағдарламаның негізгі бағыттарының біреуі қолжетімді тұрғынүйлерді салу, «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ (ҚИК) бағдарлама операторларының бірі болып табылады. Бағдарламаның мақсаты – елдің ұтымды аумақтық ұйымдастырылуын қалыптастыру, экономикалық өсу орталықтарында халықтың және капиталдың шоғырлануын ынталандыру арқылы өңірлердің әлеуметтік-экономикалық әлеуетін дамыту үшін жағдайлар жасау [3].

ҚР-ның екінші деңгейлі банктерінде соңғы жылдары ипотекалық қоржынның өсуі байқалған (1-Сурет). Бірақ 2014 жылғы девальвациядан кейін және жалпы әлемдегі қаржылық тұрақсыздыққа байланысты бұл несиелер түрінің үлесі кеміп жатыр. Банктер несиелер пайызын азайған сұранысқа сәйкес төмендеткен жоқ, тиісініше, клиент үшін ипотекалық несиелер алу тиімсіз болады. Сонымен қоса ипотекалық несиелер қоржынының өсуі жылжымайтын мүлік бағасына тікелей тәуелді. Ал соңғы жылдары бұл секторда тек бағаның төмендеуі байқалады.



1-сурет – ҚР ЕДБ ипотекалық несиелерінің қоржыны (млрд.тг) [4]

Қазіргі күні банктер клиенттер үшін қолжетімді, неғұрлым ашық бола отырып, клиенттерге ыңғайлы жағдайлар жасай бастады, бірақ, проблемалық ипотекалармен жұмыс бойынша банктердің тәжірибесін, сондай-ақ реттеуіштермен заңнама талаптарының күшеюін ескере отырып, банктер клиенттердің төлем қабілеттілігін бағалауға және несиені ресімдеу үдерістеріне қойылатын талаптарды күшейтті.

2012 жылдың 1 қаңтарындағы статистикалық мәліметтерге сүйенсек (1-кесте), халық-

қа тұрғынүй салуға және сатып алуға берілген ипотекалық несиенің жалпы сомасы 678522 млн теңге, ал, 2013 жылдың 1 қаңтарында 735020 млн теңгені құрап, алдыңғы жылмен салыстырғанда 56498 млн теңге немесе 8,3%-ға өскен [5].

2014 жылдың бірінші жартыжылдық қорытындысы бойынша, БТА, Казком және Халық Банктерінде берілген ипотекалық қарыздар көлемі 344,4 млрд. теңгені құрады. 2012 жылдың бірінші жартыжылдығымен салыстырғанда, бұл көрсеткіш 24 млрд. теңгеге кем.

1-кесте – Банктердің халыққа ипотекалық несиелері [5]

	01.2011 ж.		01.2012 ж.		01.2013 ж.	
	Млн. тенге	үлесі,%	Млн. тенге	үлесі, %	Млн. тенге	үлесі, %
Барлығы, соның ішінде:	684964	100,0	678522	100,0	735020	100,0
ұлттық валютада	393282	57,4	391132	57,6	478418	65,1
шетел валютасында	291682	42,6	287391	42,4	256602	34,9
қысқа мерзімді,	4222	0,62	4215	0,63	3725	0,5
ұзақ мерзімді	680744	99,38	674307	99,37	731296	99,5

Несие беруші ірі үштік үшін (ҚР ЕДБ-індегі қарыз қоржынының жартысына жуығы) ипотекалық несиелер беру маңыздылығы басым емес. БТА қоржынында 5%-ды ғана құраса, Казком мен Халық Банк қоржындарында бар-жоғы 6%-ды құрайды.

Ипотекалық несиені ең көп берген Банк Центр Кредит (160 млрд. теңгеге). Аталмыш Банк жалпы банктік ипотека нарығының 16,7%-ын бақылайды және ипотекалық бағыт БЦК қоржынының 17%-ын құрайды. Салыстыратын болсақ, ЕДБ-дегі ипотекалық қарыздардың үлесі 9%-ды ғана құрайды.

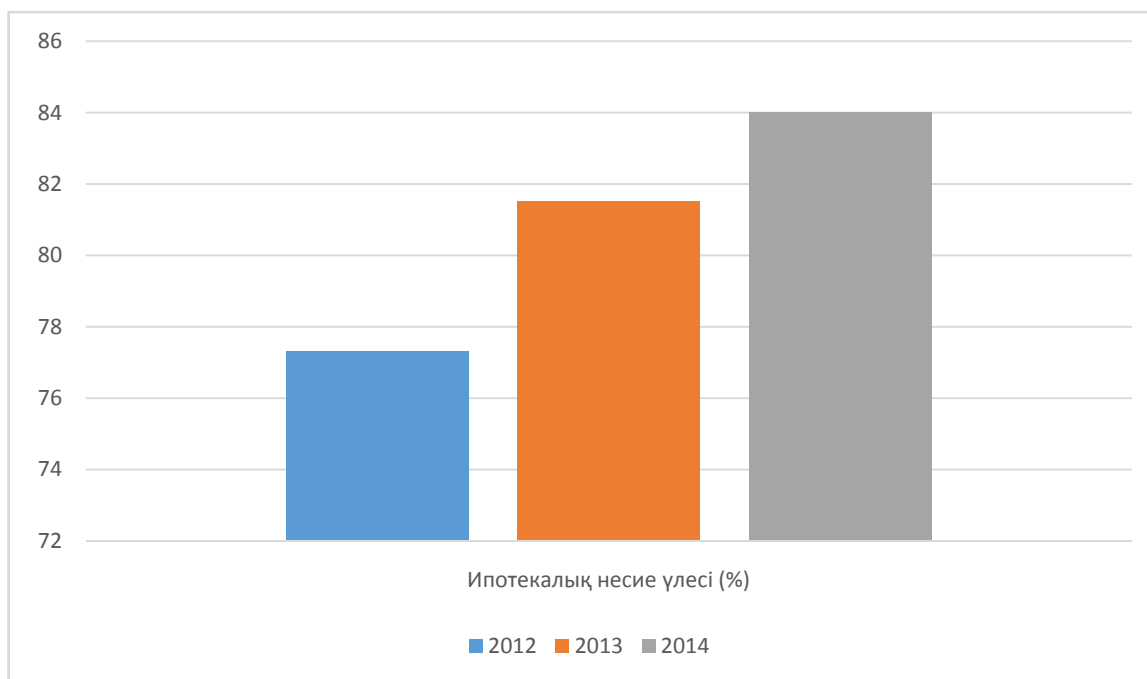
Ірі несиелер берушілер тарапынан болған тұрғын мақсатындағы қарыздардың кері көрсеткіштерін, екінші эшелондағы банктер сәл түзеді десек болады. 2013 маусым айы аралығында нарық 9% қосты (өсім 73 млрд. теңге). Оң көрсеткішті қамтамасыз еткен қарқынды үштік: Сбербанк, Еуразия және Цесна банк. Бұл үштіктің ипотекалық нарықтағы жалпы үлесі 5%-ға өсіп, 12,7%-ды құрады. Сбербанк ипотекалық қоржының екі есе өсірсе, Цесна банк пен Еуразиялық Банк бір жарым есе өсірді.

2013 бірінші жартыжылдыққа қаржылық есеп берулерінде 14 банк ипотека туралы ақпа-

раттарын мәлім етті. Бұл топтың мәліметтері ҚР ЕДБ-індегі ипотекалық қарыздардың жалпы көлемінің 88%-ын береді [6].

Жалпы соңғы жылы ипотекалық несиеге деген сұраныстың төмендеуі орын алса да, валюталық үлеске келгенде теңгемен алынған ипотекалық несиелердің саны өсіп жатыр (2-сурет). Бұның басты себептеріне шетел валютасының

(АҚШ доллары) берік болуын жатқызамыз. Яғни, теңгенің құнсыздануы керісінше сұранысты арттырады. Өйткені, несие пайызы ұлттық валютада жоғары болғанымен, тұтынушылардың ойынша инфляциялық үдеріс арқасында бұл пайыздар шығынға айналмайды. Тиісінше, клиенттер үшін бұл тиімді болып табылады және шетелдік валютаға қарағанда, пайыздық шығындар аз болады.



2-сурет – Ұлттық валютадағы ипотекалық несиелердің үлесі [7]

Бүгінгі күні жаңа құрылыс үшін нарықта ипотека бойынша орташа пайыз шамамен жылдық 12,3% құрайды. Көптеген банктер жаңа құрылысқа несие беру үшін бұрын міндетті «қосымша қамтамасыз ету» тармағын алып тастады. Толығымен алғанда жағдай дағдарысқа дейінгі деңгейге жетіп қалды. Мұнда әрине мемлекет үлкен рөл атқарды: әртүрлі бағдарламалар шығарды және заңдарға түзету ендірі. Дағдарысқа байланысты мемлекет тұрғынүй нарығына жағдай жасай бастады және елімізде ақырындап құрылысқа үлестік қатысу мәселесі шешіле бастады. Бүгінгі күні тұрғынүй жағдайларын жақсарту бойынша бірнеше мемлекеттік бағдарламалар бар, бірақ оларға қатысу үшін белгіленген талаптарға сай болу керек.

Қазіргі кезде сарапшылардың айтуынша, ипотекалық несиелеу жүйесінің әрі қарай дамуы үшін келесі мәселелерді шешу керек [8]:

а) ипотека механизмін іске асыру мен алғашқы және екінші қайтара нарықтың (тұрғынүй), ипотекалық несиенің тиімді қызмет етуін қамтамасыз етуші нормативтік және заң шығару базасын жетілдіру;

ә) нарықтың барлық қатысушыларының өзара тиімді әрекеттесуін қамтамасыз етуші инфрақұрылымды жасау;

б) ипотекалық несие субъектілері арасындағы еркін бәсекелесті тең жағдайлар жасау;

в) азаматтарға ипотека саласы бойынша мәлімет беріп, қаржылық сауаттылықты арттыру.

Қорытындылай келе, қазіргі кезде Қазақстанда ипотекалық несие беру жүйесін қалыптастыру және дамыту арнайы мамандандырылған мекемелер жүйесін құрумен тікелей байланысты. Ал ипотекалық жүйе қалыптасуы үшін кез келген мемлекетте оның банк жүйесінің тұрақтылығы алғышарт болып табылады.

### Әдебиеттер

- 1 Алатаев Е.С. Ипотекалық несиелендірудің мазмұны және оны ұйымдастыру. <http://repo.kstu.kz>
- 2 Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2723 Заңы. <http://adilet.zan.kz/>
- 3 Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы. <http://kmc.kz/>
- 4 Қазіргі кездегі ипотекалық несиелендірудің мәселелері мен даму перспективалары. <http://webcache.googleusercontent.com>
- 5 Обзор ипотечных продуктов в национальной валюте сроком на 20 лет. Август 2015. <http://ranking.kz/>
- 6 Ипотекалық несие нарығының құрылымы. ҚР ЕДБ. 2013 жылдың II тоқсаны. <http://ranking.kz>
- 7 Абдигалиева Н.К. Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелеу нарығын талдау. <http://group-global.org>
- 8 Мухитбекова А.М. Қазақстандағы ипотекалық несиелеудің қазіргі жағдайдағы мәселелері және даму болашағы. Материалы Республиканской научно- теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 9: новый вектор развития высшего образования и науки» посвященная дню Первого Президента Республики Казахстан.– 2013. – Т. 1. – ч. 2. –Б. 331-333

### References

- 1 Alataev E.S. Ipotekalyq nesielendirudin mazmuny zhane ony ujymdastyru. <http://repo.kstu.kz>
- 2 Zhylzhymajtyн mulik ipotekasy туралы Qazaqstan Respublikasynyn 1995 zhylygy 23 zheltoqsandaqy N 2723 Zany. <http://adilet.zan.kz/>
- 3 Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы. <http://kmc.kz/>
- 4 Qazirgi kezdegi ipotekalyq nesielendirudin maseleleri men damu perspektivalary. <http://webcache.googleusercontent.com>
- 5 Obzor ipotechnyh produktov v nacional'noj valjute srokom na 20 let. Avgust 2015. <http://ranking.kz/>
- 6 Ipotekalyq nesie narygynyn qurylymy. QR EDB. 2013 zhyldyn II toqsany. <http://ranking.kz>
- 7 Abdigalieva N.K. Qazaqstan Respublikasynda ipotekalyq nesieleu narygyn taldau. <http://group-global.org>
- 8 Muhitbekova A.M. Qazaqstandagy ipotekalyq nesieleudin qazirgi zhagdajdagy maseleleri zhane damu bolashagy. Materialy Respublikanskoj nauchno-teoreticheskoy konferencii «Sejfullinskie chtenija – 9: novyj vektor razvitija vysshego obrazovaniya i nauki» posvjashhennaja dnju Pervogo Prezidenta Respubliki Kazahstan.– 2013. – T.1, ch.2. – B. 331-3331.