

ӨОЖ 336.77
FTAXP 06.73.75

DOI 10.56339/2305-9397-2023-1-3-226-237

Кухарь В.С., экономика ғылымдарының кандидаты, PhD доктор, негізгі автор, <https://orcid.org/0000-0003-1499-2787>

Орал мемлекеттік аграрлық университеті, Екатеринбург қ., Карл Либнехт көшесі 42, Ресей Федерациясы, viktorurgau@mail.ru

Абдешова А. Ш., экономика ғылымдарының магистрі, аға оқытушы, <https://orcid.org/0000-0003-3294-3698>

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, Орал қ., Жәңгір хан көшесі, 51, 090009, Қазақстан, alberta_alberta81@mail.ru

Тюмамбаева А. Г., аға оқытушы, <https://orcid.org/0000-0003-2960-2956>

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, Орал қ., Жәңгір хан көшесі, 51, 090009, Қазақстан, Aislu.GT@mail.ru

Kukhar V.S., candidate of Economics sciences, PhD, the main author, <https://orcid.org/0000-0003-1499-2787>

«Ural State Agrarian University, Yekaterinburg», st. Karl Liebknecht 42, Russian Federation, viktorurgau@mail.ru

Abdeshova A. S., Master of Economics sciences, Senior Lecturer, <https://orcid.org/0000-0003-3294-3698>

NJSC «West Kazakhstan Agrarian and Technical University named after Zhangir Khan», Uralsk, st. Zhangir Khan 51, 090009, Kazakhstan, alberta_alberta81@mail.ru

Tyumambayeva A. G., Senior lecturer, <https://orcid.org/0000-0003-2960-2956>

NJSC «West Kazakhstan Agrarian and Technical University named after Zhangir Khan», Uralsk, st. Zhangir Khan 51, 090009, Kazakhstan, Aislu.GT@mail.ru

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕНДІРУДІҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫНА ТАЛДАУ ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF MORTGAGE CREDIT IN KAZAKHSTAN

Аннотация

Тұрғындарды тұрғын үй қажеттілігімен қамтамасыз ету көптеген елдерде, соның ішінде Қазақстанда әлеуметтік-экономикалық мәселелердің бірі. Қаншама отбасы баспанаға өте мұқтаж? Қазақстан Республикасында тұрғындарды баспанамен қамтамасыз ету бойынша мемлекет тарапынан көптеген шаралар жүргізілуде, несиелер жеңілдетілген мөлшерлемелермен берілуде, алайда өзге елдермен салыстырғанда тұрғын үйге қолжетімділік төмен. Баспанамен толықтай қамтамасыз етуге байланысты шешімін таппаған мәселелер де бар. Зерттеу жұмысында тақырыптың мәні мен маңыздылығын ашуда статистикалық, математикалық есептеу, салыстыру, талдау әдістері мен арнайы көрсеткіштер қолданылды. Мақалада тұрғын үй бағасының өсіміне әсер ететін факторлар қарастырылды. Екінші деңгейлі банктердің халыққа берген ипотекалық несиелеріне валютасына байланысты, аймақтарына байланысты, ипотекалық несиенің бағдарламаларына, талаптарына байланысты, соның ішінде тұрғын үймен қамтамасыз етуде көш бастаушы банк Отбасы банктің көрсеткіштері негізінде 2019-2021 жылдар бойынша талдау жасалды. Қазақстанның мегаполис орталықтарында халық көп шоғырланған, осыған байланысты оның тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз етуге әсері қарастырылды. Зейнетақы жинақтарында жинақталған қаражатты алу үшін жас ерекшелігіне байланысты шекті мөлшер салыстырылды. Сонымен бірге, ипотекалық несиелендіруде негізгі

көрсеткіш болып табылатын бағалау көрсеткішін есептеудің қарапайым жолдары келтірілді және оның ипотекаға үй рәсімдеудегі оның рөлі түсіндірілді.

ANNOTATION

The provision of housing is one of the socio-economic problems of many countries, including Kazakhstan. How many families are in dire need of housing? In the Republic of Kazakhstan the state takes many measures to provide the population with housing, among them loans are provided at preferential rates, but the affordability of housing remains low compared to other countries. Housing-related problems also remain unresolved. The research paper used statistical, mathematical calculations, methods of comparison, analysis and special indicators to identify the meaning and importance of the topic. The article considered the factors influencing the rise in housing prices. Mortgage loans issued by second-tier banks to the population for 2019-2021 by currency, region, mortgage lending programmes and requirements were analysed, including the leading bank in providing housing - Otbası Bank JSC. Due to the high concentration of the population in Kazakhstan's megacities, its impact on access to housing is considered. The age thresholds for withdrawal of funds accumulated in pension funds to purchase housing are compared. Simple ways of calculating the valuation indicator, which is the main criterion for mortgage lending, are also given and its role in mortgage processing is explained.

Кілт сөздер: тұрғын үй, несие, бағдарлама, банк, бағалау көрсеткіші, зейнетақы қоры.

Key words: housing, loan, program, bank, valuation indicator, pension fund.

Кіріспе. Ипотека – бұл банктің тұрғын үй немесе басқа да жылжымайтын мүлікті сатып алу үшін беретін несиесі. Ипотекалық несие ұзақ мерзімге беріледі және ай сайынғы төлемнің мөлшерін барынша қолайлы сомаға дейін азайтуға мүмкіндік береді [1].

Ипотека термині бүгінгінің термині емес, ол бұрыннан қалыптасқан ұғым, оның бастауы сонау Ежелгі Грек тарихынан бастау алады. Қазіргі уақытта бұл мәселемен көптеген шетелдік және отандық авторлар айналысуда, сондықтан ипотеканы ұсыну туралы біртұтас пікірлер қазірдің өзінде бар [2].

Мемлекет ипотекалық несиеге қатысты түрлі бағдарламалар мен жеңілдіктер ұсынып жатырса да еуропалық пайыздық мөлшерлемеге жету жолы әлі де алыс [3]. Себебі, Қазақстан Республикасында тұрғындардың жалақысы төмен және әлеуметтік осал топтардың әлеуметтік деңгейінің төмендігімен ерекшеленеді. Жалақысы төмен тұрғындардың бір бөлігі баспананың алғашқы жарнасының өсуіне және тұрғын үй нарығында орын алып отырған басқа да мәселелердің болуына байланысты өздерін тұрғын үймен қамтамасыз ете алмай отыр [4].

Алайда, орташа класс пен халықтың әлеуметтік қорғалатын бөлігіне арналған тұрғын үй салуға бағытталған шаралар қабылданып және тұрғын үйге мұқтаж адамдарға мемлекет тарапынан қолжетімді тұрғын үй салу көзделген болатын [5].

Халықты тұрғын үймен қамту және оның қолжетімділігі адамның өмір сүру деңгейіне, сонымен бірге халықтың өсу қарқынына тікелей әсер етеді.

Қазақстандағы коммерциялық банктер ипотекалық несиелендіруге байланысты талаптарды күшейтуде. Банк жүйесі дамуының осы кезеңінде банктер тұрғын үй несиелерін беруге мүдделі емес және қарыз алушыларға қойылатын талаптарды қатайту арқылы қосымша шектеулер қояды, яғни олардың тұрақты жоғары табысы, жақсы төленетін жұмысы, жас ерекшелігі және т.б.

Зерттеу жұмысының өзектілігі ретінде ипотекалық несиелендіру арқылы халықтың, оның ішінде жастарға және халықтың осал топтарына тұрғын үй қажеттілігінің қамтамасыздығын арттыру.

Зерттеу жұмысының мақсаты Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелендіру үшін тұрғындардың тұрғын үйге қолжетімділігіне байланысты мәселелерді, факторларды қарастыру, талдау, бағалау көрсеткішінің маңыздылығын келтіру және тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз ету мақсатында бағыттар келтіру.

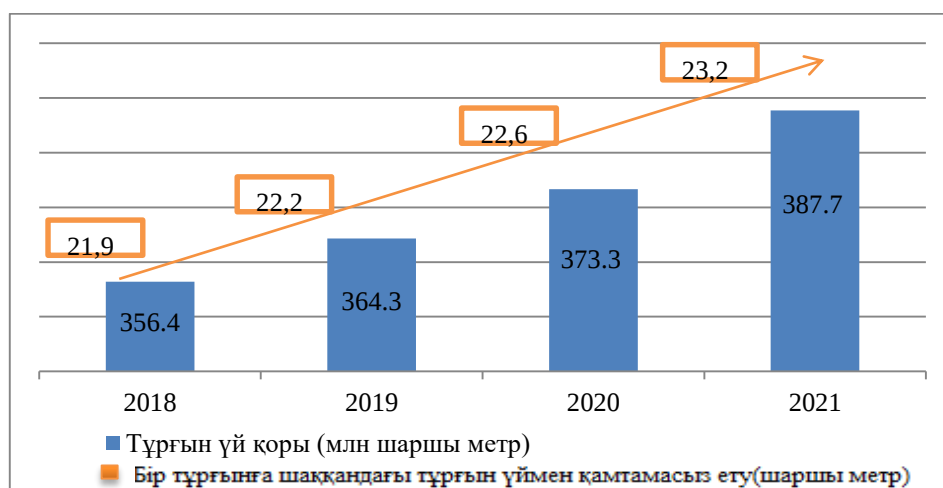
Зерттеу материалдары мен әдістері. Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиелеудің ағымдағы жай-күйін талдау үшін Ұлттық Банктің, Қаржы министрлігінің, Қаржы

нарығын реттеу және дамыту агенттігінің, Біріңғай жинақтаушы зейнетақы қорының статистикалық деректері, сондай-ақ зерттелетін банктің қаржылық есептілігі пайдаланылды.

Ипотекалық несиелендірудің қазіргі жағдайына талдау жасау кезінде мәліметтерді жинақтау, топтастыру, математикалық есептеу, салыстыру, қорытындылау әдістері қолданылды. Статистикалық талдау негізінде ипотекалық несиелендіру бойынша кестелер, диаграммалар талдау ретінде қолданылды.

Зерттеу нәтижелері және талқылау. Тұрғын үй қолжетімділігі рейтингі бойынша елдер арасында Қазақстан 109 орыннан 35-ші орынды иеленді. Алдыңғы ондықты Сауд Аравиясы, Америка штаттары, Оңтүстік Африка, Катар сияқты елдер алып отыр. Қазақстан 35-ші орынды ала отырып, Өзбекстан, Қырғызстан, Белларусь, Армения елдерінен ілгері [6,7].

Нарықтағы тұрғын үй бағасының өсіміне әсер ететін факторларды қарастырайық (1-сурет).



Сурет 1 – ҚР-ның тұрғын үй қорының жалпы көлемі мен тұрғын үймен қамтамасыздығы

Бірнеше жылдар бойы қабылданып келген шараларға қарамастан, Қазақстанда тұрғын үйге деген қолжетімділік төмен деңгейде. Қазақстандағы тұрғын үй қорының жалпы көлемі 387,7 млн шаршы метрді (2021ж) және тұрғындарды тұрғын үймен қамтамасыз ету коэффициенті 23,2 шаршы метрді құрап отыр. Бұл Біріккен Ұлттар Ұйымының жалпы тұрғын үй ауданы бойынша талап ету нормасынан (бір адамға 30 шаршы метр) төмен. Жыл сайынғы өсімге қарамастан, тұрғын үймен қамтамасыз ету төмен, яғни халықаралық стандарттардан артта қалуда. Біріккен Ұлттар Ұйымының көрсеткішіне жету үшін мемлекетке тағы да 180-200 млн шаршы метр салу керек. Ал, Үкіметтің 2025 жылға жоспарлап отырғаны 103 млн шаршы метр [8, 9].

Тұрғын үй бағасының өсуіне әсер ететін факторлардың тағы біреуіне құрылыс материалдар бағасының өсуін жатқызуға болады. Мұның себебі әлемдік пандемияға байланысты барлық елдерде де көрініс табууда. 2021 жылы құрылыс материалдарының бағасы бірден өскен болатын, соның ішінде арматура – 30 %, темір бетондық өнімдер – 10%, кабельдік және кірпіштік өнімдер – 30 %.

Қазақстанда ипотекалық несиелендірудің жылдар бойынша берілу жағдайы келесі кестеде берілген (1-кесте) [10].

Кесте 1 – Банкердің халыққа ипотекалық несиелері, млн. теңге

Берілген несиелер	2019ж	2020ж	2021ж	2021/2019жж Өзгерісі, %
	млн тг			
Барлық несиелер, с.і.:	18 281 555	40 974 282	32 644 055	1,78
ұлттық валютада	17 858 193	40 732 884	32 595 716	1,82
шетел валютада	423 362	241 398	48 339	0,11

1-ші кестеде берілген көрсеткіштерді салыстыра отырып, тұрғындардың көпшілігі ипотекалық несиені ұлттық валютада рәсімдейтінін көре аламыз. 2021 жылмен 2019 жылдың ұлттық валютадағы ипотекалық несиенің үлесі 82 %. Мұны АҚШ долларындағы валюта курсының өсу тенденциясымен байланыстыруға болады.

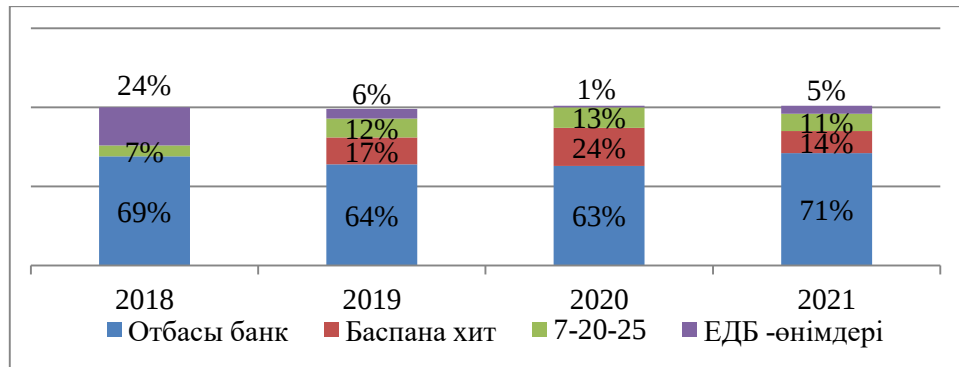
2-ші кестеде берілген мәліметтерден көріп отырғандай Республиканың барлық аймақтары бойынша берілген ипотекалық несиелердің көлемін 2019 жылмен салыстыру барысында 2020 жылы күрт төмендеген, оның себебі бүкіл әлемде орын алған COVID-2019-дың салдарының елдегі ипотекалық жағдайға да әсер еткенін айтуға болады. Дегенмен де, 2021 жылы 133 165 млн теңгеден 1 743 051 млн теңгеге дейін өсіп халықтың сұранысы артып отыр. Аймақтар бойынша ипотекалық несиенің жағдайын алып қарайтын болсақ 2021 жылы ең жоғары үлесті Нұр-Сұлтан қаласы (28,67%), Алматы қаласы (23,90%) алып отыр, оның себебі бұл қалаларда қазіргі таңда жастардың көп шоғырлануына байланысты. Ең төменгі үлестері бойынша Жамбыл облысы (1,99%), Қызылорда облысы (1,41%), Солтүстік Қазақстан облысы (1,55%) және Түркістан облысы (0,60%) орналасқан.

Кесте 2 – Халыққа аймақтар бойынша берілген ипотекалық несиелері, млн.теңге [11]

ҚР-ның аймақтары	Берілген ипотекалық несиелердің барлығы			Үлесі, %		
	2019ж	2020ж	2021ж	2019ж	2020ж	2021ж
Республика бойынша барлығы:	1 767 153	133 165	1 743 051	100	100	100
Ақмола	42 620	3 085	48 663	2,41	2,31	2,79
Ақтөбе	100 753	6 329	76 168	5,7	4,75	4,36
Алматы	40 067	2 627	44 845	2,26	1,97	2,57
Атырау	53 899	6 451	56 515	3,05	4,84	3,24
Шығыс Қазақстан	105 247	7 686	90 006	5,95	5,77	5,16
Жамбыл	40 339	3 590	34 714	2,28	2,69	1,99
Батыс Қазақстан	57 661	4 666	50 869	3,26	3,50	2,91
Қарағанды	94 793	7 020	108 224	5,36	5,27	6,20
Қостанай	55 746	5 269	47 949	3,15	3,95	2,75
Қызылорда	24 760	1 735	24 631	1,40	1,30	1,41
Маңғыстау	69 879	4 950	65 599	3,95	3,71	3,76
Павлодар	60 953	3 084	61 152	3,44	2,31	3,50
Солтүстік Қазақстан	37 041	1 495	27 128	2,09	1,12	1,55
Түркістан	1 312	1 323	10 488	0,07	0,99	0,60
Алматы қаласы	429 328	27 404	416 698	24,29	20,57	23,90
Нұр-Сұлтан қаласы	483 831	36 178	499 773	27,37	27,16	28,67
Шымкент қаласы	68 923	10 272	79 629	3,90	7,71	4,56

Зерттеу нәтижесі көрсеткендей ипотекалық қарыздар мегаполистерде орын алып отыр. Соңғы жылдарда нарықта ипотека үлесі тұрақты түрде өсуде. Мысалы, салыстыру барысында 2015 жылы экономиканың жалпы несиесі қоржынында ипотекалық несиесі қоржыны 7,1 %-ды құраса, ал 2021 жылдың қорытындысы бойынша 18%-ды құрап отыр [12]. Бұдан байқағанымыз, ағымдағы жылдың көрсеткіштері экономиканы несиелендіруде ипотеканың ролін арттыруға бағытталып жатыр.

Қазақстанда берілген ипотекалық қарыздардың бағдарламалар бойынша динамикасы келесі суретте берілген (2-сурет).



Сурет 2 – Ипотекалық қарыздардың бағдарламалар бойынша орналасуы, % [13]

Қазақстанда қазіргі таңда екінші деңгейлі банктердің арасында ипотекалық несиелендіру бойынша көш бастауды Отбасы банк иеленіп отыр [14]. Бүгінде бұл банк тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі бойынша халықты несиелендіру арқылы дамып келеді және жекелеген әлеуметтік топтардың баспаналы болу мәселелерін шешуге бағытталған мемлекеттік бағдарламалардың операторы болып табылады. Сонымен бірге, Бірінғай жинақтаушы зейнетақы жүйесінен жас шегіне байланысты артылған соманы ипотекалық несиені алуға рұқсат берілгеннен бастап (2021ж) несие алушылардың саны арта түсті. Бірақ, 2021 жыл мен 2023 жылдағы жас бойынша шекті мөлшер бірнеше есе өскен (3-кесте) [15.]

Кесте 3 – Зейнетақы жинақтарының ең төменгі жеткілікті шегінің өзгерісі

Жасы	01.01.2021ж	01.04.2022ж	01.01.2023ж
20	1 710 000	3 140 000	3 260 000
25	2 090 000	3 730 000	3 890 000
30	2 500 000	4 370 000	4 580 000
35	2 961 000	5 060 000	5 310 000
40	3 420 000	5 790 000	6 100 000
45	3 930 000	6 580 000	6 950 000
50	4 470 000	7 430 000	7 860 000
55	5 060 000	8 340 000	8 840 000
59-62 (2021-2022жж үшін)	5 560 000	9 120 000	9 670 000 (59жас)
60-62 (2023ж бастап)	-	-	9 890 000

Кестеде зейнетақы жинақтарының ең аз жеткілікті шегін анықтау әдістемесіне сәйкес зейнетақы қаражаттарын мерзімінен бұрын пайдалану үшін ең төменгі жеткілікті шегі бойынша кейбір жас ерекшеліктері алынды.

Кестедегі мәліметтерді салыстыратын болсақ, келесідей ой түйіндеуге болады. Мысалы, 20 жастағы азаматты алатын болсақ, оның Бірінғай жинақтаушы зейнетақы қорындағы жинақ сомасы 2023 жылы 3 260 000 теңге болу керек және одан артылған қаражатты ғана ала алады [15]. Енді сұрақ, 20 жастағы (ол университеттің 3 курс студенті) азаматта ол сома қалай жинақталады? Болашағы үшін оқуы керек пе немесе баспаналы болуы үшін мектеп жасынан жұмыс жасауы керек пе?

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі (ТҮҚЖЖ) өзін-өзі қолдау мақсатында кері байланыс қағидасы негізінде жұмыс жасайды. Кейбір қатысушылар несие алу үшін ақша жинап жатырса, келесілері осы жинақтардың көмегімен ипотекалық нарықта ең қолжетімді мөлшерлеме бойынша несие алады. Бұл қағида тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесін сыртқы қаржыландыру көздеріне тәуелді етпей өзін-өзі қамтамасыз етеді. Ал, мемлекет өз тарапынан жинақтау кезеңінде салымшыларды қолдай отырып жыл сайын мемлекеттік бюджеттен тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің салымшыларына жинақ сомасынан 20 % сыйақы төлеуге қаражат бөледі және ол 200 айлық есептік көрсеткіштен (АЕК) аспауы керек. 2023 жылға АЕК мөлшері 3 450 теңге.

Аралық заемның шарттарын ескере отырып, нарықтың басқа да ипотекалық өнімдерімен салыстыратын болсақ, кез-келген мемлекеттік бағдарламалардан тыс коммерциялық ипотека бойынша пайыздық мөлшерлемелер 13 пайыздан 23 пайызға дейін өзгереді (ЖТСМ-14,1 %-дан бастап)[16].

Отбасы банкті қоспағанда нарықтағы жоғары ставкалар: «БанкЦентрКредит» АҚ 13%-дан бастап (ЖТСМ-14,1% бастап), одан кейін «Фридом Финанс Қазақстан» 16%-дан бастап (ЖТСМ -17%), Halyk Bank (жалақы алушыларға арналған өнім) 16%-дан бастап (ЖТСМ – 17,4% бастап).

Ипотека нарығындағы ірі қатысушылардың ипотекалық қоржынының динамикасы бойынша 2018-2021 жж бойынша 4 банк алдыңғы қатарды иеленіп отыр. Ол банктерге Отбасы банк, Ресей жинақ банкі (14.09.2022ж бастап «Bereke Bank» АҚ) [17], БанкЦентрКредит, Халық банк. Соның ішінде Отбасы банк негізгі үлесті (64%) алып отыр [13].

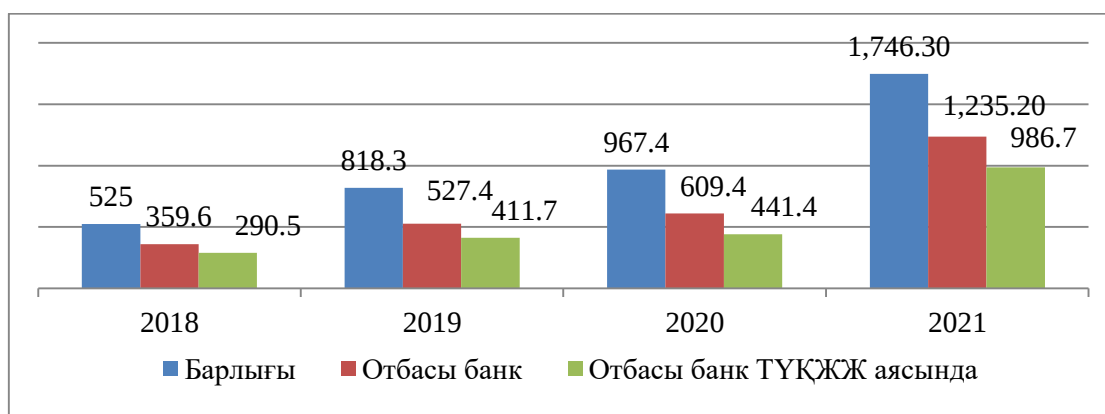
Банктер жоғары мөлшерлемен қатар, банктер өз өнімдеріне көптеген шектеулер қойып отыр. Банктердің ставкалар бойынша талаптары келесі кестеден көруге болады (4-кесте).

Кесте 4 – Кез-келген тұрғын үйді сатып алу үшін стандартты ипотека талаптары

ҚР ЕДБ	Өнім	Мөлшер леме, %	ЖТСМ, %	Бастап қы төлем, %	Төмен гі сома (мың тг)	Жоғары сома (мың тг)
	Аралық заем	7-11,5 дейін, 5% дейін төмендету	7,4 бастап	50	-	90 000
	Ипотека	13	14,1	20	-	100 000
	Цифрлық ипотека	16	17	30	3 000	200 000
	Ипотека(жала қы жобасы)	16	17,4	10	-	-
	Тұрғын үй заемы	16	17,6	-	10 000 АҚШ \$	300 000 АҚШ \$
	Ипотека	16	18,3	20	-	-
	Цифрлық ипотека	16	18,3	20	1 000	-
	Ипотека	17	18,8	30	-	50 000
	Ипотека	17,5	19,2	20	-	-
	Жылжымайтын мүлікке несие	18,5	19,4	-	3 000	100 000
	«Қажет несие» ипотека	19	21,1	30	-	75 000
	Ипотека	19	27,3	15	500	50 000
	Ипотекалық заем	23	26,5	50	-	-
	Мурабаха исламдық ипотека	-	-	30	3 000	200 000

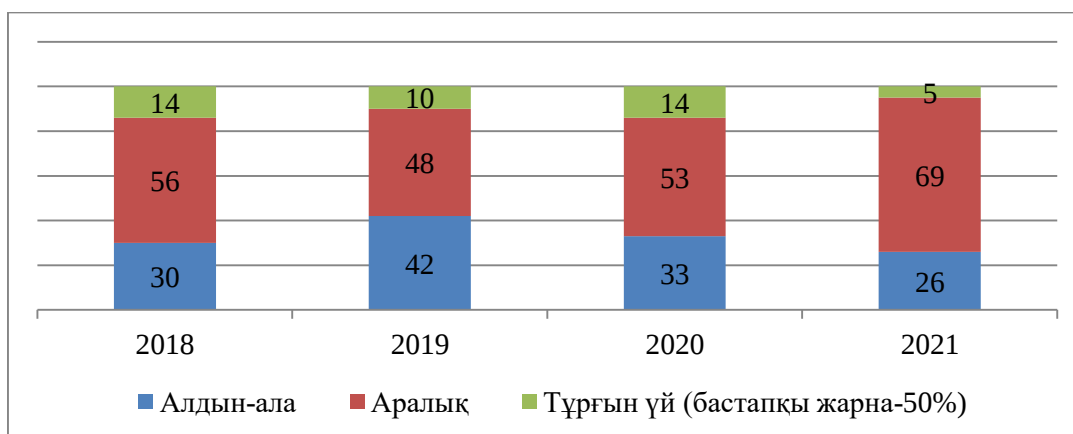
Отбасы банкінде аралық заем бойынша жаңа мөлшерлемеге, шарттардың өзгерісіне қарамастан Қазақстан Республикасындағы екінші деңгейлі банктердің стандартты ипотекалық өнімдерімен салыстырғанда әлдеқайда жақсы. Нақты алып қарасақ, қазіргі кезде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі Қазақстанның ипотекалық нарығында ең тартымды болып қалып отыр.

Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесін барлық екінші деңгейлі банктер қолдана алады. Дегенмен де, бұл жүйенің де өзіндік талаптары бар, яғни ТҮҚЖЖ мемлекеттік қаржыландыруға қолжетімділікті қамтамсыз етпейді және екінші деңгейлі банктерге қосымша қаражат қарастырмайды. Сондықтан да банктер бұл жүйенің қызметіне асығар емес. Жалпы ипотекалық несиелендіру және оның ішінде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі қазіргі кезеңде Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй мәселесінің өзекті болып қалуына қарамастан, қазақстандықтардың тұрғын үй мәселелерін шешудің негізгі нұсқасы ретінде қарастырылады.



Сурет 3 – Ипотека нарығындағы Отбасы банкі мен ТҮҚЖЖ рөлі [12]

«Отбасы банк» АҚ тұрғын үй заемы, аралық заем және алдын-ала заем өнімдерін ұсынады, олардың ішіндегі ең танымалы – арлық заем (4-сурет).



Сурет 4 – «Отбасы банк» АҚ бойынша ұсынылған қарыздар бойынша көрсеткіштер динамикасы, % [18]

Аралық заем бойынша бастапқы жылдық мөлшерлеме 7-8,5% аралығында, кейіннен 5 пайызға дейін төмендейді, жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі (ЖТСМ) – 7,4 % [19].

Банктен несие алу үшін бағалау көрсеткіші (БК) 16-ға тең немесе одан да жоғары болса төмен мөлшерлемемен және ұзақ мерзімге несие алуға мүмкіндік бар. Осы жерде банк тарапынан болатын кемшіліктері ретінде бағалау көрсеткіші қалай жинақталады және оның әсері қандай деген сияқты түсіндірмелерді ашып айта бермейтінін атап өтуге болады. Бағалау көрсеткіші қалай 16-ға тең болады?

Кесте 5 – Бағалау көрсеткішінің өзгерісі [20]

БК	16	20	25	29	35	41	45
Ипотеканың пайызы, %	5	4,8	4,5	4,2	4	3,8	3,7
Мерзімі, жыл	6	7	8	9	10	11	12

Бұл кесте бойынша, егер тұрғын үй сатып алушы тұлғаның бағалау көрсеткіші 16-ға тең болса, онда ол 5 %-дық жылдық мөлшерлемен 6 жылға баспананы алу мүмкіндігіне ие болады. БК 35-ке тең болса, сәйкесінше мөлшерлеме 4%, ал жыл ұзақтығы 10 жылды құрайды. Бұдан, бағалау көрсеткіші неғұрлым жоғары болса, соғұрлым мөлшерлеме төмен болатын байқауға болады. Енді осыдан келіп сұрақ туындайды, бағалау көрсеткішін қалай көтеруге болады? Ол үшін уақыт және шоттағы қаражат мөлшері сияқты маңызды факторларды білу қажет. Шоттағы қаражатты бірден толтыруға болады, ал уақытты кейінге жылжыта алмаймыз. Себебі, тұрғын үй несиесін алу үшін бірден-бір шарт ашылған шоттың мерзімі міндетті түрде 36 айға толуы қажет. Бұл жерде тағы бір сұрақ туындауы мүмкін. Егер тұлғаның шотының мерзімі 3 жыл болған, 3 жыл бойы шотқа үзілмей қаражат салынып тұрды, бірақ неге бағалау көрсеткіші 16-дан аз? Нақтырақ тоқталатын болсақ, ипотекалық несие алу үшін екі жағдайды салыстырып көрейік:

1. Бірінші тұлға 3 жыл бойы шотына 20 000 теңгеден салса, онда 3 жылда жинаған сомасы 720 000 теңге болады (бұл жерде мемлекеттік сыйақы қосылмады). Бұл жинақпен ол тұлғаның бағалау көрсеткіші 16-ны көрсетеді, егер де үйдің бағасы 1 440 000 теңге болса. Мұндай сомада нарықта үй алу мүмкін емес екені белгілі.

2. Екінші тұлға 2 жыл 8 ай бойы 20 000 теңгені салып, соңғы екі айда үйдің сомасының 50% жинау керек деп ақшаны көбейтіп салғаннан ол адамның бағалау көрсеткіші 16-ға жетпейді.

Сондықтан, Отбасы банк арқылы баспаналы болам деушілерге міндетті түрде ашылған шотқа 3 жыл толуы керек және ең маңыздысы алам деп ойтрған баспананың бағасын 72 санына бөліп, шыққан соманы ай сайын шотқа салып отырған жағдайда бағалау көрсеткіші 16-ны көрсететін болады. Бағалау көрсеткіші үйдің бағасына байланысты өзгеріп отырады.

Кесте 6 – Үйдің бағасына байланысты бағалау көрсеткіші 16 болатын сома

Үйдің бағасы, теңге	Қажет сыйақы сомасы, теңге
5 000 000	80 000
10 000 000	160 000
15 000 000	240 000
20 000 000	320 000
25 000 000	400 000
30 000 000	480 000

Бұл жерде үйдің бағасын 1000-ға бөліп, 16-ға көбейту арқылы 6 жылға 5 пайыздық несие алуға болады, ал егерде 4,8 пайызбен 7 жылға болса, онда 16-ға емес 20-ға бөлу қажет болады.

Қазақстанда қаншалықты бағдарламалар бойынша көптеген жұмыстар атқарылуда, өзгерістер енгізілуде. Оларды түсіну және пайдалану үшін қарапайым халыққа қаржылық сауаттылықты үнемі арттырып отыру қажет [21].

Қорытынды. Тұрғын үй мәселесіне байланысты зерттеулердің нәтижесінде келесідей қорытындыларға келіп отырмыз. Қазақстанда құрылыс индустриясының тиімді нарығын дамыту қажет, ол халықтың қалың тобына арналған тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың маңызды факторы болып табылады [5].

Біріккен Ұлттар Ұйымының жалпы тұрғын үй ауданы бойынша талап ету нормасына жету үшін халықтың, әсіресе жастардың көп қоныстанатын мегаполистерде Қазақстанның басқа аймақтарынан халықтардың тіркеліп баспаналы болуына қандай да бір шектеулер қою, ол өзге аймақтарда тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткішінің өсуіне ықпал ететін болады және сәйкесінше тұрғын үй кезегінде жылдамдықты қамтамасыз ететін болады. Сонымен бірге,

тұрғын үй бағасына қолжетімділікті қамтамасыз ету үшін тұрғындардың әлеуметтік деңгейін көтеруде әр аймақ бойынша жалақыларды ескеру және тек жалақыларды өсіріп қана қоймай, онымен бірге баспана бағасының өспеуін қадағалау қажет.

Біріңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан баспана үшін алуға болатын жас мөлшерінің шегін тұрғындарға қол жетімді болатындай кері қарастыру керек деп санаймыз. Екінші деңгейлі банктерде бағалау көрсеткішін қарапайым халық өзі есептей алатындай түсіндірме жұмыстарын жүргізу керек және қарызды өтеудің аннуитеттік немесе дифференциалдық түрін ашық таңдауға ерік беру қажет, сонда тұлғаның тұрғын үйге несиелуді рәсімдеуінде тиімді нұсқаны таңдауына мүмкіндік береді.

Өзге елдердегідей жұмыс берушілер өз қызметкерлерін баспанамен қамтамасыз етуге көптеп үлес қосу керек. Бұл жерде біріншіден, жұмыс істеуші баспаналы болса, екінші жағынан несиені төлеп аяқтамайынша ол компаниямен келісім шарт болғандықтан жұмыс ауыстырмайды және компанияның даму болашағы үшін адал қызмет ететін болады. Тағы да жұмыстану қажет мәселе, ол тұлғалардың қаржылық сауаттылығын арттыру бойынша семинарлар өткізуде әлі де жұмыстану қажет.

ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1 Steven, L. The Effects of Mortgage Credit Availability: Evidence from Minimum Credit Score Lending Rules [Text] / L. Steven, P. Andrew // American economic journal: Economic policy. – 2022. - vol. 14 (1). - P. 240.

2 Lincoln, Q. Brandon Honoré Racial Discrimination in the U.S. Housing and Mortgage Lending Markets: A Quantitative Review of Trends, 1976–2016 [Text] / Q. Lincoln, J. John // Journal Race and Social Problems. – 2020. – vol. 12 (1). – P.13-28. <https://orcid.org/0000-0002-7737-3759>

3 Jonathan, W. Tackling the world's affordable housing challenge [Text] / W.Jonathan, R. Sangeeth, W. Jonathan, G. Nicklas, S. Shirish // The McKinsey Global Institute. - 2014 (October). - Report. – P. 212. // [https:// www.mckinsey.com /-/media /McKinsey/](https://www.mckinsey.com/-/media/McKinsey/)

4 Тазабеков, К.А. Анализ и оценка доступности жилья в Республике Казахстан [Текст] / К.А. Тазабеков, М.К. Жамкеева, М.Ж. Конарбекова // Вест. ун-та «Туран». – 2021. - № 3. – С. 33-42. <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2021-1-3-33-42>

5 Қазақстан Республикасының қаулысы [Текст] / Қазақстан Республикасын әлеуметтік дамытудың 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасын және Әлеуметтік жаңғыртудың 2016 жылға дейінгі кезеңге арналған жоспарын бекіту туралы: Қазақстан Республикасы Үкіметінің 24.04.2014, №396 қаулысы // Қазақстан Республикасы. Үкімет. - Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі. - <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1400000396>

6 Wetzstein, S. Assessing post-GFC housing affordability interventions: a qualitative exploration across five international cities [Text] / S. Wetzstein // International Journal of Housing Policy. - 2021. - №21(1). - P. 70–102.

7 В рейтинге стран по доступности жилья Казахстан занял 35-е место [Текст]/ 26.04.2021. - https://kapital.kz/real_estate/95191/v-reytinge-stran-po-dostupnosti-zhil-ya-kazakhstan-zanyal-35-ye-mesto.html

8 Решение жилищного вопроса: обзор глобального опыта. Один из доступных способов-развитие арендного рынка [Текст] /17.11.2022. - https://www.kt.kz/rus/analytics/_1377942961.html

9 Что ждет рынок недвижимости в 2022 году. - 15.02.2022. - https://kapital.kz/real_estate/102926/chto-zhdet-rynok-nedvizhimosti-v-2022-godu.html

10 ЕДБ жеке тұлғаларға ипотекалық кредиттері, 2022ж Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі [Текст] / ҚР Ұлттық Банкінің ресми сайты. - <https://nationalbank.kz/kz/news/loans-to-economy-from-second-tier-banks/rubrics/1840>

11 ЕДБ халыққа ипотекалық кредиттері, аймақтар бойынша Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі [Текст] / ҚР Ұлттық Банкінің ресми сайты. - <https://nationalbank.kz/kz/news/loans-to-economy-from-second-tier-banks/rubrics/1840>

12 Ипотека в Казахстане: какие механизмы поддерживают кредитную активность в этом сегменте и способствуют решению жилищных проблем граждан? [Текст]/ 12.12.2022. - Ranking.kz <https://ranking.kz/reviews/banking-and-finance/ipoteka-v-kazahstane-kakie-mehanizmy-podderzhivayut-kreditnyuyu-aktivnost-v-etom-segmente-i-sposobstvuyut-resheniyu-zhilishhnyh-problem-grazhdan.html>

- 13 За семь месяцев выдача ипотеки превысила 1 трлн тенге [Текст] / 26.08.2022. - Ассоциация Финансистов Казахстана. - <https://afk.kz/ru/analytics/prochie-analiticheskie-materialyi/obzor-ipotechnogo-ryinka.html>
- 14 Альпеисова, Ш.Е. Современное взаимодействие государства и населения в реализации жилищного кредитования [Текст] / Ш.Е. Альпеисова, Ж.С. Булхаирова, Г.А. Саймагамбетова, Ш.И. Косымбаева // Вестн. ун-та «Туран». – 2022. - № 4. – С. 89-101. <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2022-1-4-89-101>
- 15 Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын мақсатты пайдалану үшін қолжетімді соманы қалай тексеруге болады? [Текст] / «Бірінғай жинақтаушы зейнетақы қоры» АҚ-ның ресми сайты. Кіру режимі: https://www.enpf.kz/kz/services/withdrawal/withdrawal-check.php?sphrase_id=10430596
- 16 Ипотека: какие продукты по приобретению жилья в кредит работают в Казахстане? [Текст] / 19.09.2022. - <https://ranking.kz/reviews/other/ipoteka-kakie-produkty-po-priobreteniyu-zhil'ya-v-kredit-rabotayut-v-kazahstane.html>
- 17 Сбербанк Казахстан сменил наименование. - 15.09.2022. - Ассоциация Финансистов Казахстана. [Текст] / <https://afk.kz/ru/schedule/cberbank-kazakhstan-smenil-naimenovanie.html>
- 18 В Казахстане 9 из 10 ипотечных займов выдаются по льготным ставкам [Текст] / 28.08.2022. <https://forbes.kz/process/property/za-sem-mesyatsev-vyidacha-ipoteki-prevyisila-1-trln-tenge/>
- 19 «Отбасы банк» АҚ-ның ресми сайты [Текст] / <https://hcsbk.kz/most-important/promzaim>
- 20 10 вопросов о единой тарифной программе Жилстройсбербанка [Текст] / 04.09.2017. - https://kapital.kz/real_estate/62616/10-voprosov-o-yedinoj-tarifnoy-programme-zhilstroysberbanka.html
- 21 Анесова, А.Ф. Қазақстан жағдайындағы қаржылық сауаттылықтың ипотеканы қайта қаржыландыру туралы шешімдерге әсері [Текст] / А.Ф. Анесова, А.А. Адамбекова // «Әлемдік пандемия және Қазақстанның қаржы жүйесінің одан әрі дамуы: қауіп-қатерлер, тәуекелдер және өсу нүктелері» атты студенттер мен жас ғалымдардың халықаралық ғылыми-конференциясының материалдар жинағы. - Алматы.: ТОО Издательство «Фортуна Полиграф». - 2020. – 546 б.

REFERENCES

- 1 Steven, L. The Effects of Mortgage Credit Availability: Evidence from Minimum Credit Score Lending Rules [Text] / L. Steven, P. Andrew // American economic journal: Economic policy. – 2022. - vol. 14 (1). - R. 240.
- 2 Lincoln, Q. Brandon Honoré Racial Discrimination in the U.S. Housing and Mortgage Lending Markets: A Quantitative Review of Trends, 1976–2016 [Text] / Q. Lincoln, J. John // Journal Race and Social Problems. – 2020. – vol. 12 (1). – P.13-28. <https://orcid.org/0000-0002-7737-3759>
- 3 Jonathan, W. Tackling the world's affordable housing challenge [Text] / W. Jonathan, R. Sangeeth, W. Jonathan, G. Nicklas, S. Shirish // The McKinsey Global Institute. - 2014 (October). - Report. – P. 212. // <https://www.mckinsey.com/-/media/McKinsey/>
- 4 Tazabekov, K.A. Analiz i ocenka dostupnosti zhil'ya v Respublike Kazahstan [Tekst] / K.A. Tazabekov, M.K. ZHamkeeva, M.ZH. Konyrbekova // Vest. un-ta «Turan». – 2021. - № 3. – S. 33-42. <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2021-1-3-33-42>
- 5 Kazakstan Respublikasynyn kaulysy [Tekst] / Kazakstan Respublikasyn aleumettik damytudyn 2030 zhylga dejingi tuzhyrymdamasyn zhane Aleumettik zhangyrtudyn 2016 zhylga dejingi kezenge amalghan zhosparyn bekitu turaly: Kazakstan Respublikasy Ukimetinin 24.04.2014, №396 kaulysy // Kazakstan Respublikasy. Ukimet. - Kazakstan Respublikasy Adilet ministrliги. - <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1400000396>
- 6 Wetzstein, S. Assessing post-GFC housing affordability interventions: a qualitative exploration across five international cities [Text] / S. Wetzstein // International Journal of Housing Policy. - 2021. - №21(1). - P. 70–102.
- 7 V rejtinge stran po dostupnosti zhil'ya Kazahstan zanyal 35-e mesto [Tekst] / 26.04.2021. - https://kapital.kz/real_estate/95191/v-rejtinge-stran-po-dostupnosti-zhil-ya-kazakhstan-zanyal-35-ye-mesto.html

- 8 Reshenie zhlischnogo voprosa: obzor global'nogo opyta. Odin iz dostupnyh sposobov-razvitiya arendnogo rynka [Tekst] /17.11.2022. - https://www.kt.kz/rus/analytics/_1377942961.html
- 9 Chto zhdet rynek nedvizhimosti v 2022 godu. - 15.02.2022. - https://kapital.kz/real_estate/102926/chto-zhdet-rynek-nedvizhimosti-v-2022-godu.html
- 10 EDB zheke tygalarga ipotekaluk kreditteri, 2022zh Kazakstan Respublikasynyn Ul'tytk Banki [Tekst] / QR Ul'tytk Bankinin resmi sajty. - <https://nationalbank.kz/kz/news/loans-to-economy-from-second-tier-banks/rubrics/1840>
- 11 EDB halykka ipotekalyk kreditteri, ajmaktar bojynsha Kazakstan Respublikasynyn Ul'tytk Banki [Tekst] / QR Ul'tytk Bankinin resmi sajty. - <https://nationalbank.kz/kz/news/loans-to-economy-from-second-tier-banks/rubrics/1840>
- 12 Ipoteka v Kazahstane: kakie mekhanizmy podderzhivayut kreditnyuyu aktivnost' v etom segmente i sposobstvuyut resheniyu zhlischnykh problem grazhdan? [Tekst]/ 12.12.2022. - Ranking.kz <https://ranking.kz/reviews/banking-and-finance/ipoteka-v-kazahstane-kakie-mekhanizmy-podderzhivayut-kreditnyuyu-aktivnost-v-etom-segmente-i-sposobstvuyut-resheniyu-zhlischnykh-problem-grazhdan.html>
- 13 Za sem' mesyacev vydacha ipoteki prevysila 1 trln tenge [Tekst] / 26.08.2022. - Associaciya Finansistov Kazahstana. - <https://afk.kz/ru/analytics/prochie-analiticheskie-materialyi/obzor-ipotechnogo-ryinka.html>
- 14 Al'peisova, SH.E. Sovremennoe vzaimodejstvie gosudarstva i naseleniya v realizacii zhlischnogo kreditovaniya [Tekst] / SH.E. Al'peisova, ZH.S. Bulhairova, G.A. Sajmagambetova, SH.I. Kosymbaeva // Vestn. un-ta «Turan». – 2022. - № 4. – S. 89-101. <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2022-1-4-89-101>
- 15 Zejnetaky zhinaktaryn merziminen byryn maksatty pajdalanu ushin kolzhetimdi somany kalaj tekseruge bolady? [Tekst] / «Biringaj zhinaktaushy zejnetaky kory» AK-nyn resmi sajty. Kiru rezhimi: https://www.enpf.kz/kz/services/withdrawal/withdrawal-check.php?sphrase_id=10430596
- 16 Ipoteka: kakie produkty po priobreteniyu zhl'ya v kredit rabotayut v Kazahstane? [Tekst] / 19.09.2022. - <https://ranking.kz/reviews/other/ipoteka-kakie-produkty-po-priobreteniyu-zhilya-v-kredit-rabotayut-v-kazahstane.html>
- 17 Sberbank Kazahstan smenil naimenovanie. - 15.09.2022. - Associaciya Finansistov Kazahstana. [Tekst] / <https://afk.kz/ru/schedule/cberbank-kazakhstan-smenil-naimenovanie.html>
- 18 V Kazahstane 9 iz 10 ipotechnykh zajmov vydayutsya po l'gotnym stavkam [Tekst] / 28.08.2022. https://forbes.kz/process/property/za_sem_mesyatsev_vydacha_ipoteki_prevyisila_1_trln_tenge/
- 19 «Otbas bank» AK-nyn resmi sajty [Tekst] / <https://hcsbk.kz/most-important/promzaim>
- 20 10 voprosov o edinoj tarifnoj programme ZHilstrojsberbanka [Tekst] / 04.09.2017. - https://kapital.kz/real_estate/62616/10-voprosov-o-yedinoj-tarifnoy-programme-zhilstrojsberbanka.html
- 21 Anesova, A.F. Kazakstan zhagdajyndagy karzhylyk sauattylyktyyn ipotekany kajta karzhylandyru turaly sheshimderge aseri [Tekst] / A.F. Anesova, A.A. Adambekova // «Alemdik pandemiya zhane Kazakstannyn karzhy zhyjesinin odan ari damuy: kauip-katerler, tauekelder zhane osu nykteleri» atty studentter men zhas galymdardyn halykaralyk gylymi-konferenciyasynyn materialdar zhinagy. - Almaty.: TOO Izdatel'stvo «Fortuna Poligraf». - 2020. – 546 b.

РЕЗЮМЕ

Обеспечение жильем является одной из социально-экономических проблем многих стран, в том числе и Казахстана. Сколько семей остро нуждаются в жилье? В Республике Казахстан государство принимает множество мер по обеспечению населения жильем, в том числе предоставляются льготные кредиты, но доступность жилья остается низкой по сравнению с другими странами. Проблемы, связанные с жильем, также остаются нерешенными. В исследовательской работе использовались статистические, математические расчеты, методы сравнения, анализа и специальные показатели для выявления значения и важности темы. В статье были рассмотрены факторы, влияющие на рост цен на жилье. Проанализированы ипотечные кредиты, выданные банками второго уровня населению на 2019-2021 годы в разрезе валют, регионов, программ ипотечного кредитования и требований, в том числе ведущего банка по предоставлению жилья - АО "Банк Отбасы". В связи с высокой

концентрацией населения в мегаполисах Казахстана, рассмотрено его влияние на доступность жилья. Сравниваются возрастные пороги для изъятия средств, накопленных в пенсионных фондах, для приобретения жилья. Также приводятся простые способы расчета оценочного показателя, который является основным критерием при предоставлении ипотечного кредитования, и объясняется его роль при оформлении ипотеки.

УДК 338.432
МРНТИ 06.71.07:

DOI 10.56339/2305-9397-2023-1-3-237-248

Гиззатова А.И., д.э.н., профессор, **основной автор**, <https://orcid.org/0000-0002-9664-7137>
НАО «Западно-Казахстанский университет имени М.Утемисова», г. Уральск, 87774265669, alla-gizatova@yandex.kz,
Есенгалиева С.М., PhD, к.э.н. (РФ), и.о.доцента, <https://orcid.org/0000-0002-6476-0282>
НАО «Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана», г. Уральск, ул. Жангир хана, 51, 090009, Казахстан, salta_em@mail.ru
Рахимгалиев Б. К., старший преподаватель, <https://orcid.org/0000-0003-1167-6770>
НАО «Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана», г. Уральск, ул. Жангир хана 51, 090009, Казахстан, beibitrk80@mail.ru
Казамбаева А. М., к.э.н., доцент, <https://orcid.org/0000-0002-9947-4227>
НАО «Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана», г. Уральск, ул. Жангир хана, 51, 090009, Казахстан, aigul_aigul@bk.ru

Gizatova A.I., Doctor of Economics, Professor, **the main author**, <https://orcid.org/0000-0002-9664-7137>
NJSC «West Kazakhstan University named after M. Utemisov», Uralsk, 87774265669, alla-gizatova@yandex.kz
Yessengaliyeva S.M., doctor PhD, Ph.D. (RF), acting Associate Professor, <https://orcid.org/0000-0002-6476-0282>
NJSC «West Kazakhstan Agrarian Technical University named after Zhangir Khan», Uralsk, Zhangir Khan 51, 090009, Kazakhstan, salta_em@mail.ru
Rakhimgaliyev B.K., senior teacher, <https://orcid.org/0000-0003-1167-6770>
NJSC «West Kazakhstan Agrarian Technical University named after Zhangir Khan», Uralsk, Zhangir Khan 51, 090009, Kazakhstan, beibitrk80@mail.ru
Kazambaeva A.M., C.E.Sc., Associate Professor, <https://orcid.org/0000-0002-9947-4227>
NJSC «West Kazakhstan Agrarian Technical University named after Zhangir Khan», Uralsk, Zhangir Khan 51, 090009, Kazakhstan, aigul_aigul@bk.ru

ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПЛЕМЕННОЙ РАБОТЫ В СКОТОВОДСТВЕ

PROBLEMS OF INCREASING THE ECONOMIC EFFICIENCY OF BREEDING WORK IN CATTLE BREEDING

Аннотация

В статье раскрыты основные проблемы развития отрасли племенного мясного скотоводства в Казахстане. Выявлены основные факторы развития отрасли. Проанализированы основные показатели разведения племенного крупного рогатого скота в хозяйствах Западно-Казахстанской, Актыубинской, Северо-Казахстанской и Кустанайской областях Казахстана. Проведена экономическая оценка эффективности выращивания скота племенных пород - аулиекольской, калмыцкой, герефордской, казахской белоголовой ангусской породы. Для проведения сравнительной оценки выращивания пород крупного рогатого скота были собраны и проанализированы данные 20 хозяйств этих регионов. В ходе проведенного исследования установлено, что в практической деятельности значительная часть хозяйств при определении цен на продукцию, не учитывают результаты комплексной балльной индексной оценки племенной ценности животных и их классность.