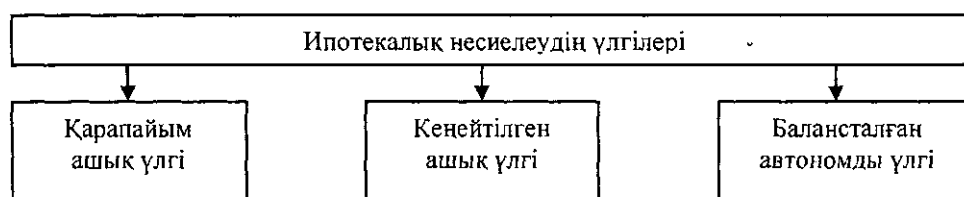


ӘОЖ 332.834.13

**ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУ ЖҮЙЕСІНІҢ ШЕТЕЛДІК
ТӘЖІРИБЕСІНДЕГІ КЕЙБІР МӘСЕЛЕЛЕРІ**

С. Райымқұлұлы, Г.Г. Шінет
М.Әуезов атындағы ОҚМУ, Шымкент қ.

Ипотечалық несиелеу жаңа объектілердің құрылысын ынталандырушы, жылжымайтын мүлік және бағалы қағаздар нарығын құрушы қолайлы құрал болып табылады. Дамыған елдердегі ипотекалық несиелеудің үлгілеріне қатысты әртүрлі ой-пікірлер бар. Ипотечалық несиелеуді ұйымдастыру жүйесінің шетел тәжірибелерінде әрекет етіп отырған негізгі үлгілері: «қарапайым ашық үлгі», «кеңейтілген ашық үлгі», «балансталған автономды үлгі» (сурет 1).



Сурет 1 - Ипотечалық несиелеу үлгілерінің сыныптамасы

Ипотечалық несиелеудің біршама қарапайым және біршама жетілген үлгісі шартты түрде айтсақ, «қарапайым ашық» үлгі. Бұл үлгінің бастапқы принциптік сипатына, ипотекалық қарыздарға деген барлық клиенттердің жалпы өтініші банктің меншікті және сырттан тартылған қаражаттары: депозиттерде жатқан клиенттердің қаражаттары; банкаралық несиелер және тағы сол сияқтылар есебінен қамтамасыз етіледі. Сәйкесінше, әрбір банк ипотекалық несиелеудің параметрлерін бекітеді, және де мөлшерлеме ағымды экономикалық конъюнктура арқылы анықталынады. Мұндай тәсіл тұрақты экономикасы бар елдерде ғана жүзеге асады. Алайда өтпелі экономикадағы елдерде инфляция, пайыз мөлшері, ұлттық валюта бағамы, яғни азаматтардың да табыстары үлкен ауытқуларға ұшырауы мүмкін. Сондықтан да, бұл үлгіні қолдану кей жағдайларда қолайлы емес. Осыған қарамастан көптеген Ресейлік банктер қазіргі кезеңде азаматтарды ипотекалық несиелеудің осы үлгісін қолдануда [1].

«Қарапайым ашық» үлгінің екінші бір принциптік сипаты ипотекалық қарыздар бойынша белгіленетін пайыз мөлшерлері елдегі несие-қаржы нарығындағы жалпы жағдайға тікелей тәуелді болып табылады. Бұл тәуелділік банктердің ипотекалық несиелеуге байланысты олардың активтеріне және ауқымына мәнді әсер етеді.

Бұл үлгі негізінде ипотекалық несиелеуді ұйымдастыру, әсіресе қаржы нарығы мен бағалы қағаздар нарығы толық қалыптасып болмаған көптеген елдерде іс жүзінде кеңінен таралған. Мәселен, Ұлыбритания, Израиль, Испания елдерін айтсақ болады.

Қарастырылып отырған үлгіден туындайтын үлгі «кеңейтілген ашық үлгі». Бұл үлгі бойынша банктердегі ипотекалық несиелеу жүйесі үшін несиелік ресурстардың қалыптасуы арнайы ұйымдастырылатын, жылжымайтын мүліктермен қамтамасыз етілген екінші реттегі бағалы қағаздар нарығы арқылы жүзеге асырылады. Кеңейтілген ашық үлгісі тек кеңейтілген ипотекалық нарық құрылымының құрылған жағдайында, екінші нарықта айналыста жүретін бағалы қағаздардың эмиссиясына мемлекет тарапынан көмек көрсетілетін және жиі бақылауға алу жағдайында ғана іске асырылады. Мемлекет бағалы қағаздар нарығының инфрақұрылымын құруда, оның тұрақтылығын сақтау да маңызды рөл атқарады. Екінші нарықтағы айналатын бағалы қағаздар бағасы мен эмиссияны қамтамасыз ететін кепілдердің бағасы арасында баланс бекітіледі. «Кеңейтілген ашық» үлгі барынша тұрақты және әмбебап болып табылады. Қор биржасында қарызға алу орта мерзімді болашақта тіркелген мөлшерлеме және төмен деңгейдегі тәуекелді ескеру салыстырмалы түрде пайыз мөлшерлемесінен жоғары емес. Қор биржасында қарызға алу орта мерзімді болашақта тіркелген мөлшерлеме және салыстырмалы

түрде пайыз мөлшерлемесі төмен деңгейдегі тәуекел арқылы мүмкін. Бұл үлгі іс жүзінде тұрақты экономикасы бар елдерде кеңінен таралған. Әсіресе, бұл үлгінің дамуы АҚШ-та қанат жайды. Осындай себептерге баланысты бұл үлгіні көбіне «ипотеканың американдық үлгісі» деп атап кеткен.

Американдық үлгі әр жылда белгілі бір табысы бар адам тұрғын үйдің құнын жартылай нақты ақшамен, ал қалған бөлігін клиенттің иелігінде бар немесе сатып алғалы отырған жылжымайтын мүлікті кепілге ала отырып, берген арнайы ипотекалық банктің ссудасы есебінен төлеп, бірден тұрғын үй ала алады. Мұндай несиенің қайтарылуы ипотеканың типіне және қарыз алушының әр жылдық табысына байланысты 15-30 жылдың ішінде жүзеге асырылады.

Бұл тұрғын үйді қаржыландыруды ұйымдастыру үлгісінің дамуы берілген ипотекалық салынған мүлік актілерін сатуға мүмкін болатын нарықтың болуын талап етеді. Американдық үлгі ипотекалық эмиссиондық компаниялар үшін ұзақ мерзімді қаржы тәуекелі мәселесін шешетін қолайлы тәсіл ретінде көптеген банктерді өзіне тартады.

«Қарапайым ашық» және «кеңейтілген ашық» үлгілер таза нарықтық ипотекалық несиелеу механизмін білдіреді. Мұндай жағдайда ақшаға деген сұраным мен ұсыным балансы және ауқымы көбіне өзара байланысты көрсеткіштермен реттеледі. Біріншіден, қарыздар бойынша банктік пайыз мөлшері және екінші нарықта орналасқан бағалы қағаздардың табыстылығына байланысты анықталатын несиелік ресурстар бағасымен. Екіншіден, сақтандыру компанияларын қоса алғандағы ипотекалық нарықтың барлық кәсіби қатысушыларының қызметтеріне төленетін аударымдар мөлшерімен.

Ипотекалық несиелеудің келесі үлгісі – «балансталған автономды үлгі». Бұл үлгінің ең басты белгісі оның қызметінің жинақ-қарыз принципіне негізделуінен көрінеді. Мұндай принцип банктердің жиынтық несиелік портфелі капиталдардың ашық нарығынан қарызға алу арқылы емес, оның орнына өзара қассалық көмек принципі бойынша болашақ қарыз алушының қаражаттарын тарту есебінен құрылады. Бұл үлгі бойынша қарыз алушы алдын ала өзінің уақытша бос қаражаттарын сұрайтын несиенің жартылай сапасы мөлшерінде жинақталғаннан кейін ғана ссуда алуға құқылы.

Жоғарыдағы аталған шектеу бұрынғы қарастырылған үлгілермен салыстырғанда басты кемшілік болып табылады, өйткені бұл үлгі нақты қарыз алушының жылжымайтын мүлікті сатып алудағы мүмкіндігін кешеуілдетеді.

Бірақ та бұл балансталған автономиялық үлгінің өзіндік артықшылығы да бар, яғни бұл үлгі өзінің автономиялық күшіне байланысты жалпы қаржы-несие нарығының жағдайына тәуелсіз. Балансталған автономиялық үлгінің іске асырылуы барысында ипотекалық банк үшін қай жерден және қандай бағада несиелік ресурс табу сұрағы мазаламайды, банкке тек өзінің көрсететін қызметі үшін ақыл-ойға сыйымды маржаны белгілеуі ғана қажет. Құрылыс қаражаттары салымы бойынша табыс мөлшері және несиені пайдаланғаны үшін төленетін пайыз мөлшері еркін жағдайда белгіленеді. Банк мақсаты жинақтарға табыс төлемей-ақ сол төленетін табыс мөлшерінде несиенің бағасын қысқарта белгілеуіне болады. Мысалға айталық, жинақтарға төленетін табыс 10%, ал несиеге қойылатын пайыз мөлшері 13% десек, онда банк жинаққа төленетін табысты несие бағасынан шегеру арқылы маржаны 3% деп хабарлауы мүмкін.

Демек, бұл үлгі қарызға алатын ақшалардың нарықтық бағасына да, сол сияқты бұл бағаның жалпы деңгейіне тәуелсіз болып табылады. «Балансталған автономиялық» үлгі экономикасы тұрақсыз елдерде ипотекалық несиелеудің дамуы үшін аса маңызды. Бірақ та бұл жерде барлық өзара есеп айырысулар еркін, алмастырылатын валютада жүргізілгенді қалайды. Сондай-ақ аталған үлгінің тағы да бір артықшылығы мұнда несие беруші несиенің қайтарылуында ең төменгі тәуекелге барады. Қазіргі кезде Германияда бұл үлгі іс жүзінде кеңінен қолданылуда.

Қазақстандағы жаңадан құрылған Тұрғын үй құрылыс банкі тәжірибесінде Германияның үлгісін қолдану қарастырылған.

Көптеген шетелдердің тәжірибесі дұрыс ұйымдастырылған, салмақталған мемлекеттік саясатты жүргізгенде ипотека жайлап өзін-өзі қаржыландыратын жүйеге айналады, ол өз кезегінде тұрғын үй нарығының қызмет атқаруын айтарлықтай дәрежеде анықтап және қамтамасыз етеді. Бұл жағдайда тұрғындар жағынан төлем қабілетті сұраныстың бірден өсуі

есебінен жаңа құрылыс белсенділей бастайды, құрылыс материалдарының мамандандырылған, техниканың шығуы арта түседі, жаңадан жақсартылған архитектуралық жобалар пайда бола бастайды, экономиканың өзара байланысқан көптеген салаларының жеделдетілген дамуы жүреді.

Тұрғын үй қаржы жүйесінің негізгі мақсаты-қаражат жинақтағысы келетіндер мен барлық сомасын бірден төлеу арқылы иелік ете алмайтын осы тұрғын үйді алуға ақшаны қарызға алғысы келетіндер арасында қаражаттың қайта бөлінуі [2].

Тұрғын үй жинақтау бағдарламасы ипотекалық процесс жүйесінде ерекше орын алады және ипотекалық несиені алушы клиент пен банк арасындағы өзара қарым – қатынаста маңызды рөл ойнайды.

Тұрғын үй жинақтарының мәні – тұрғын үй жинақ кассаларында ашылған шоттарда алдын ала қаражаттарды жинақтап, кейін келе тұрғын үй жағдайын жақсартуға бағытталған ұзақ мерзімді несиені ұсынысына ие болу. Тұрғын үй жинақтау жүйесінде мемлекеттік қолдау көрсетудің негізгі формасы жүйе қатысушыларының салымдарына әр жылдық сыйақы тағайындау болып табылады. Пайыздық мөлшерлемелер (салымға қандай болса, несие де сондай) келісімшарт әрекет етуінің бүкіл ағымында өзгеріссіз болады. Салым мен қарыз мөлшерлемесі арасындағы айырма 3% деңгейін құрайды [3].

Тұрғын үй салымдары ипотекалық несиелендіруге бағытталған банктер үшін айтарлықтай қызығушылық тудырады. Бәрінен бұрын, олар банктер үшін ипотекалық несиенің потенциалды тұтынушыларының шетелдік аналогын құруға мүмкіндік береді. Тұрғын үй салымы айтарлықтай ұзақ уақыт бойында (бір жылдан кем емес) болашақ қарыз алушымен танысуға, оның табыстарын бағалауға, өзінің табысынан үнемі алып отыруларды жүзеге асыруға дайындығы мен қабілеттілігін бақылауға мүмкіндік береді. Тұрғын үй салымы айтарлықтай ұзақ уақыт бойында (бір жылдан кем емес) болашақ қарыз алушымен танысуға, оның табыстарын бағалауға, өзінің табысынан үнемі алып отыруларды жүзеге асыруға дайындығы мен қабілеттілігін бақылауға мүмкіндік тудырады. Салымға салынатын жарналардың бекітілген тәртібін клиент тарапынан сақтауы (ережеге сай, әр айлық периодтылық, анықталған сома) банк үшін оның төлемдік тәртібін көрсетеді.

Әдебиет

- 1 Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы ҚР заңы. –Алматы, 2002.
- 2 Кудрявцев В.А. Основы организации ипотечного кредитования. –М.: Высшая школа, 1998.
- 3 Мырғыясова М.М. Состояние и перспективы развития жилищного кредитования в Республике Казахстан //АльПари.- №1.- 2004.

Резюме

В данной статье рассматриваются модели ипотечного кредитования в зарубежных странах и их различия. Представлены три вида модели ипотечного кредитования: «простая открытая» модель, «расширенная» модель, «балансированная автономная» модель. Также сказано о зарубежных странах, которые используют одну определенную модель из перечисленных, либо смешанную форму.

Summary

The given article touches upon the models of credits on mortgage in foreign countries and their differences. And also three kinds of models of credits on mortgages: “simple open” model, “extended” model, “balanced autonomous” model are given. Foreign countries using one definite model from the given, either mixed form are considered as well.