

FTAXP 06.35.01

ЭОЖ 378.1

JEL A22, M40

<https://doi.org/10.46914/1562-2959-2025-1-2-441-455>

КАРАБАЕВ М.Б.,^{*1}

докторант.

*e-mail: m.karabayev@turan-edu.kz

ORCID ID: 0009-0009-3079-938X

БАЙТЕНОВА Л.М.,¹

э.ғ.д., профессор.

e-mail: l.baitenova@turan-edu.kz

ORCID ID: 0000-0002-1591-2235

ВАЙТКЯВИЧЮС С.,²

PhD, профессор.

e-mail: sigitas.vaitkevicius@vdu.lt

ORCID ID: 0000-0003-3505-4191

АУЕЗХАНҰЛЫ А.,³

э.ғ.м., сениор-лектор.

e-mail: a.auyezkhanyuly@almau.edu.kz

ORCID ID: 0009-0007-0006-8530

¹«Тұран» университеті,

Алматы қ., Қазақстан

²Витаутас Магнус Университеті,

Каунас қ., Литва

³Алматы Менеджмент Университеті,

Алматы қ., Қазақстан

ЕГДЕ ЖАСТАҒЫ ЖЕКЕ ТҰЛҒАЛАР ҮШІН ТҰРҒЫН ҮЙ КЕПІЛІМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТІЛГЕН КРЕДИТТІК ӨНІМДЕРДІ ҚАЛЫПТАСТЫРУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ АСПЕКТІЛЕРІ

Андатпа

Мақалада осы топты несиелендірудегі бірегей қиындықтарға назар аудара отырып, егде жастағы адамдарға арналған тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген несие өнімдерінің қалыптасуы қарастырылады. Онда жас шектеулері, тұрақты табыс, денсаулық мәселелері және төлем қабілеттілігіне әсер ететін әлеуметтік-экономикалық факторлар көрсетілген. Мақалада егде жастағы адамдарға жылжымайтын мүлікті қаржыландыру үшін пайдалануға мүмкіндік беретін кері ипотека және мамандандырылған ипотека сияқты несие өнімдері талқыланады. Онда қарыз алушылар үшін де, несиелік ұйымдар үшін де тәуекелдер, сондай-ақ осы несиелермен байланысты этикалық және әлеуметтік мәселелер баса айтылған. Сондай-ақ, егде жастағы қарыз алушылардың мүдделерін қорғау үшін құқықтық реттеу қажеттілігі шешіледі. Мақалада егде жастағы адамдар үшін әлеуметтік қорғау мен қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз ететін қаржы құралдарын құрудың маңыздылығы атап өтілген. Онда қаржы институттары мен үкіметтер қаржылық өнімдерге қол жетімділікті жақсарту үшін инновациялық шешімдерді енгізу үшін ынтымақтасуы керек делінген. Зейнеткерлердің өмір сүру деңгейін көтеруге бағытталған ипотекалық бағдарламалардың әлеуметтік-экономикалық артықшылықтары зерттеліп, кері ипотека мен жеңілдетілген ипотекалық бағдарламалардың зейнеткерлердің қаржылық сауаттылығы мен тәуелсіздігін қалай жақсартатынын, сондай-ақ олардың психологиялық жағдайын ескеретінін көрсетеді. Осы саладағы реформалар мен инновациялар егде жастағы адамдардың өмір сүру сапасын жақсартуға, олардың қаржылық және әлеуметтік әл-ауқатын жақсартуға мүмкіндік береді. Инновациялар мен реформалар арқылы егде жастағы азаматтардың құқықтарын қорғауға қаржы институттарын тарту өмір сүру деңгейін, қаржылық тәуелсіздікті және әлеуметтік қатынастарды арттыра алады. Қорытындылай келе, зерттеу қаржылық өнімдерді, ипотекалық бағдарламаларды және құқықтық базаны жаңарту егде жастағы азаматтардың қаржылық әл-ауқаты мен әлеуметтік қамсыздандырылуын арттыратынын көрсетеді.

Тірек сөздер: ипотекалық несие, тұрғын үй кепілі, кері ипотека, несиелік өнімдер, төлем қабілеттілігі, несиелік тәуекелдер, әлеуметтік бағдарламалар, зейнеткерлер.

Кіріспе

Қазіргі қоғамда егде жастағы тұлғалардың қаржылық жағдайын жақсартуға бағытталған шаралар көптеп қарастырылуда. Әсіресе, олар үшін арнайы қаржылық өнімдер мен қызметтерді ұсыну маңызды. Егде жастағы адамдардың көпшілігі тұрақты табыс көзіне ие емес, ал зейнетақы деңгейі олардың өмір сүру сапасын қамтамасыз етуге жеткіліксіз болуы мүмкін.

Осы тұрғыдан алғанда, тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдер ерекше маңызды болып табылады. Бұл өнімдер қаржылық қолдау көрсетуге арналған құрал ретінде тиімді болып табылады, бірақ олардың ерекшеліктері мен тәуекелдері де бар.

Осы мақалада егде жастағы тұлғалар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдерді қалыптастырудың теориялық аспектілері қарастырылады [1].

Егде жастағы адамдардың қаржылық жағдайы жиі тұрақсыз болады. Олар әдетте зейнетақы немесе басқа да әлеуметтік төлемдермен өмір сүреді, бұл олардың табысын шектеуі мүмкін. Сонымен қатар, олардың денсаулығының нашарлауы немесе өмір сүру шығындарының өсуі олардың қаржылық жағдайына қосымша қиындықтар туғызады. Осылайша, егде жастағы тұлғалар қаржылық көмек алу үшін түрлі жолдарды іздеуге мәжбүр болуы мүмкін. Мұндай жағдайларда тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдер өзекті болып табылады.

Тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттер – бұл қарыз алушының тұрғын үйін кепіл ретінде пайдалану арқылы қаржыландыруды жүзеге асыратын несиелік өнімдер. Бұл өнімдер негізінен төмен пайыздық мөлшерлемелер мен ұзақ мерзімдермен ұсынылады, өйткені кепіл ретінде қойылған мүлік несиенің қайтарылуына кепілдік береді. Егде жастағы тұлғалар үшін мұндай өнімдер қаржылық қолдауды ұсынудың тиімді жолы болып табылады, бірақ олар белгілі бір тәуекелдерді де туындатуы мүмкін.

Егде жастағы адамдар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттер көбінесе қаржылық қиындықтардан шығуға мүмкіндік береді. Мысалы, олар тұрғын үйді кепілге қойып, ұзақ мерзімді несиелер ала алады немесе аннуитеттік ипотека арқылы тұрақты табыс алу мүмкіндігін пайдалана алады. Алайда, бұл қаржылық өнімдердің тәуекелдері де бар, мысалы, қарыз алушының қайтыс болуы немесе денсаулығының нашарлауы жағдайында кепілге қойылған мүлікті жоғалту қаупі туындайды. Егде жастағы адамдарға тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдер қаржылық қолдау көрсету үшін маңызды құрал болып табылады, бірақ олар тәуекелдермен байланысты. Қарыз алушының денсаулығының нашарлауы немесе өмірлік қиындықтарға тап болуы жағдайында бұл өнімдер қосымша қаржылық қиындықтар туғызуы мүмкін. Сондықтан, қаржылық ұйымдар мен мемлекеттік органдар тарапынан бұл өнімдердің тәуекелдерін басқару, арнайы қорғау шараларын енгізу және қаржылық сауаттылықты арттыру маңызды.

Зерттеудің ғылыми жаңалығы – егде жастағы адамдарға арналған тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдердің теориялық негіздері мен қолдану ерекшеліктерін жүйелеу және олардың әлеуетін бағалау арқылы қаржылық қолдау тетіктерін оңтайландыру жолдарын ұсыну.

Зерттеудің негізгі мақсаты – егде жастағы жеке тұлғалар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдерді қалыптастырудың теориялық аспектілерін талдау, бұл өнімдердің тиімділігі мен тәуекелдерін зерттеу, сондай-ақ осы бағытта қаржылық институттар мен реттеу органдары тарапынан қабылдануы тиіс шараларды айқындау. Сонымен қатар, зерттеу барысында егде жастағы адамдардың қаржылық жағдайын жақсарту мақсатында тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттердің әлеуеті мен мүмкіндіктерін зерттеу қарастырылады. Осы арқылы қаржылық өнімдерді дамыту мен реттеуді жетілдіруге арналған ұсыныстар ұсынылады.

Практикалық маңыздылығы – зерттеу нәтижелері қаржы институттарына және әлеуметтік саясат жүргізуші органдарға егде жастағы азаматтарға арналған тиімді қаржылық өнімдерді әзірлеуге, сондай-ақ қаржылық қауіпсіздік пен әлеуметтік тұрақтылықты қамтамасыз етуге бағытталған шешімдер қабылдауға мүмкіндік береді.

Материалдар мен әдістер

Зерттеу барысында экономикалық және әлеуметтік құбылыстар мен процестерді зерттеудің жалпы ғылыми әдістері қолданылды. Осы әдістердің ішінде жүйелік талдау, синтез, формализация, аналогия мен моделдеу, бақылау және эксперимент маңызды орын алды. Зерттеу объективтілік принципіне негізделіп, фактілерді жан-жақты ескеруге, қолданылатын әдістердің тарихи тұрғыдан және даму перспективасына сәйкес болуына, өлшемнің үздіксіздігін қамтамасыз етуге, сондай-ақ процесті жүйелі түрде зерттеу принциптеріне сәйкес жүргізілді.

Зейнеткерлер үшін кредиттік өнімдерді қалыптастыру процесін кешенді түрде зерттеу үшін жүйелі тәсіл қолданылды. Бұл тәсіл әртүрлі элементтердің өзара байланысын талдауға бағытталды, атап айтқанда: экономикалық жағдай, қарыз алушылардың қажеттіліктері, кредиторлар үшін тәуекелдер. Зейнеткерлерді кредиттеу қаупімен байланысты теориялық модельдер әзірленіп, қарыз алушының жасы, денсаулық жағдайы, өмір ұзақтығы мен қаржылық тұрақсыздық сияқты тәуекел факторлары жан-жақты талданды.

Зерттеудің әдіснамалық негізі ретінде жаңа тұрғын үй кредиттеу формаларын жүзеге асырудың теориялық және практикалық зерттеулері қолданылды. Бұл зерттеулер шетелдік және отандық тәжірибелерге негізделіп, қазіргі заманғы экономикалық жағдайлармен үйлестірілді. Халықтың қажетті тұрғын үйді алу қажеттілігі тұрғын үй ипотекалық кредиттеу арқылы тұрғын үй нарығында сұраныстың өсуіне әкелді, ал мемлекет осы мәселелерді шешуде маңызды рөл атқарды [2].

Зерттеу ақпараттық базасы ретінде Қазақстан Республикасының ресми мемлекеттік органдарының деректері, кәсіпорындар мен ұйымдардың әртүрлі анықтамалық материалдары, сондай-ақ авторлар жинаған және өңдеген деректер пайдаланылды. Тәжірибеде индукция, дедукция, жинақтау, топтау, жіктеу, салыстырмалы талдау, статистикалық талдау сияқты ғылыми әдістер қолданылды.

Зейнеткерлерге арналған кредиттік өнімдерді қалыптастыру процесін зерттеу барысында қолданылған әдістер кешенді және жүйелі тұрғыдан жүргізілді. Бұл әдістер зейнеткерлердің қаржылық жағдайын және олардың кредиттік өнімдерге деген қажеттіліктерін тереңірек түсінуге мүмкіндік берді. Әлеуметтік, экономикалық және құқықтық аспектілерді ескере отырып, зейнеткерлер үшін қаржылық қызметтерді тиімді әрі қауіпсіз түрде ұсыну мәселелері анықталды.

1-кестеге сәйкес егде жастағы азаматтарға арналған ипотекалық несиелеудің әлеуметтік және экономикалық әсерін көрсетеді.

Кесте 1 – Егде жастағы азаматтарға арналған ипотекалық несиелеудің әлеуметтік және экономикалық әсері

Параметр	Әсері
Әлеуметтік жағдай	Тұрғын үй жағдайы жақсарады, тұрақты табыс көзі бар азаматтар саны артады.
Экономикалық жағдай	Қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз ету, тұрғын үй нарығына сұранысты арттыру.
Қаржылық тәуекелдер	Егде жастағы азаматтардың төлем қабілеттілігі төмен болуы мүмкін, бұл қаржы ұйымдары үшін тәуекелді арттырады.
Қаржылық қолдау	Мемлекеттік бағдарламалар арқылы несиелерді субсидиялау және егде жастағы азаматтарға арналған жеңілдіктер.
Ескертпе: Авторлармен [3] дереккөз негізінде құрастырылған.	

Бұл ретте егде жастағы азаматтар өз үйлерін сатып алу арқылы өмір сүру сапасын жақсартып алады. Бұл олардың психологиялық және физикалық әл-ауқатына оң әсер етеді. Ипотекалық несиелеу тұрақты табыс көзі бар азаматтардың санының артуына ықпал етеді. Бұл қаржылық қауіпсіздікті арттырады және әлеуметтік жағдайды нығайтады.

Егде жастағы азаматтардың ипотека алу мүмкіндігі олардың қаржылық жағдайын жақсартуға көмектеседі, себебі олар өз үйлеріне ие бола алады, бұл ұзақ мерзімді тұрақтылықты қамтамасыз етеді. Егде жастағы азаматтардың ипотека алу мүмкіндігі тұрғын үй нарығында

сұраныстың артуына себеп болады, бұл құрылыс секторында жұмыс орындарының көбеюіне әкеледі.

Егде жастағы азаматтар үшін кіріс деңгейі көбіне тұрақсыз және зейнетақыға тәуелді болуы мүмкін, бұл ипотеканы уақытында төлеуде қиындықтар туғызады.

Егде жастағы азаматтардың қаржылық тұрақтылығы төмен болуы мүмкін, бұл банктер мен қаржы ұйымдары үшін несиелердің қайтарылмау тәуекелін арттырады.

Мемлекет арнайы ипотекалық бағдарламалар мен субсидиялар ұсынуы мүмкін, бұл егде жастағы азаматтардың ипотека алу мүмкіндігін арттырады. Қаржылық қолдау ретінде пайыздық мөлшерлемелерді төмендету, несиені төлеу шарттарын жеңілдету және басқа да жеңілдіктер ұсынылуы мүмкін, бұл қаржылық жүктемені жеңілдетеді.

Мемлекет тарапынан көрсетілетін осындай қолдау егде жастағы азаматтардың қаржылық тәуекелдерін төмендетуге және ипотекалық несиені төлеу қабілетін арттыруға мүмкіндік береді. Сонымен қатар, зейнеткерлерге бағытталған ипотекалық бағдарламалар тұрғын үй жағдайын жақсартуға, олардың өмір сүру сапасын арттыруға және психологиялық тұрғыдан қолайлы жағдай жасауға септігін тигізеді.

Құрылыс саласында ипотекалық бағдарламалардың артуы жаңа тұрғын үй құрылысын ынталандырады, бұл өз кезегінде ел экономикасына да оң әсерін тигізеді. Құрылыс саласындағы жұмыс орындарының көбейуі әлеуметтік тұрақтылықты нығайтып, жұмыспен қамтуды арттырады. Бұл әлеуметтік қолдау және экономикалық өсімге қосымша фактор болып табылады [4].

Қорыта айтқанда, егде жастағы азаматтар үшін арнайы ипотекалық бағдарламалар мен қаржылық қолдау шаралары олардың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға ғана емес, сонымен қатар әлеуметтік тұрақтылықты нығайтуға, құрылыс секторын дамытуға және жалпы экономиканың өсуіне мүмкіндік береді.

Нәтижелер және талқылау

Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, егде жастағы азаматтардың тұрғын үй мәселесі – ең өзекті әлеуметтік мәселелердің бірі. Қазақстандағы зейнеткерлер мен егде жастағы адамдардың көпшілігі тұрғын үймен қамтамасыз етілмеген немесе қаржылық қиындықтар салдарынан баспана сатып алу мүмкіндігіне ие емес. Бұл зерттеуде көрсетілгендей, егде жастағы тұлғалардың көпшілігі ипотекалық несиелерді алу үшін қажетті кепілді қамтамасыз етуге ие, бірақ олардың тұрақты табысы (зейнетақы мен әлеуметтік төлемдер) қарызды өтеуге жеткіліксіз болуы мүмкін. Осыған байланысты, тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдер бұл топ үшін бірқатар әлеуметтік және экономикалық артықшылықтар береді.

Зерттеу барысында Қазақстандағы мемлекеттік бағдарламалардың маңызды рөлі анықталды. «7-20-25», «Баспана Хит» сияқты ипотекалық несиелеу бағдарламалары өздеріне тән артықшылықтар ұсынады, бірақ олар көбінесе жастар мен жұмыс істейтін халыққа бағытталған. Егде жастағы азаматтар үшін бұл бағдарламалардың көпшілігі тек өтініш берушінің зейнетақысының мөлшеріне және қарызды өтеу қабілетіне байланысты қолжетімді бола алмайды. Қаржы ұйымдары көбінесе жоғары жастағы тұлғалар үшін ипотекалық несиелердің мерзімін қысқартады, бұл қарт адамдардың несиені өтеу мерзімін күрделендіреді.

Мемлекеттік бағдарламалардың қолдауы егде жастағы азаматтардың ипотекалық несиелерді алу процесін жеңілдету үшін маңызды болып табылады. Алайда, қазіргі таңда бұл бағыттағы арнайы бағдарламалардың жетіспеушілігі және қажетті мемлекеттік қолдаудың шектеулілігі байқалады.

Қаржы ұйымдары мен банктердің ипотекалық несиелерді беру шарттары егде жастағы азаматтарға қатысты ерекшеленеді. Негізгі қиындықтар: егде жастағы тұлғалар үшін ипотекалық несиенің мерзімі әдетте қысқа болып келеді. Мысалы, 5–10 жыл аралығында, бұл қарыз алушының қаржылық мүмкіндіктеріне сәйкес болмауы мүмкін. Зейнеткерлер мен егде жастағы тұлғалар үшін пайыздық мөлшерлемелер әдетте жоғарырақ болады, өйткені қаржы ұйымдары олардың қайтарым қабілетін төмен деп бағалайды. Қарт адамдардың тұрақты табысы, көбінесе зейнетақы мен әлеуметтік төлемдерден тұратындықтан, қаржылық ұйымдар үшін белгілі бір тәуекелдер туғызады. Бұл жағдай банктердің несиелерді беру кезінде сақтықпен қарауына себеп болады.

Банк қызметінің талаптары мен шарттарын қайта қарау маңызды. Егде жастағы азаматтардың ипотекалық несиелерді алуға мүмкіндігі артуы үшін қаржы ұйымдары пайыздық мөлшерлемелерді төмендетіп, несиенің мерзімін ұзартуды қарастыруы қажет.

Зерттеу барысында шетелдік тәжірибе де қарастырылды. Шетелдерде, әсіресе АҚШ, Германия және Ұлыбритания сияқты елдерде егде жастағы тұлғалар үшін ипотекалық несиелер арнайы шарттармен беріледі. Бұл елдерде зейнеткерлерге арналған «Reverse mortgage» (кері ипотека) жүйесі табысты қолданылуда. Кері ипотека – бұл қарт адамдарға өз үйін кепілге қойып, ай сайынғы төлемдер алу мүмкіндігін береді, бұл өз кезегінде олардың қаржылық жағдайын жақсартады.

Қазақстанда осы тәжірибені енгізу мүмкіндігі туралы да зерттеу жүргізілді. Кері ипотеканың мүмкіндігі, әсіресе экономикалық тәуелсіздігін сақтағысы келетін егде адамдар үшін, өте маңызды болып табылады.

Қаржылық реттеу және құқықтық аспектілер

Егде жастағы адамдар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдерді ұсыну кезінде қаржылық ұйымдар мен реттеуші органдар бірнеше маңызды аспектілерді ескеруі тиіс. Біріншіден, қаржылық өнімдердің шарттары қарыз алушының қаржылық жағдайына сай болуы керек. Егде жастағы адамдардың табысы мен шығындары тұрақсыз болуы мүмкін, сондықтан кредиттік шарттар икемді болуы тиіс. Екіншіден, кредиттік өнімдердегі пайыздық мөлшерлемелер қарыз алушының қаржылық мүмкіндіктеріне сәйкес келуі керек. Бұл жағдайда реттеу органдары зейнеткерлер мен қаржылық қиындықтардан зардап шеккен басқа да тұлғалар үшін арнайы шарттар ұсынуы қажет.

Құқықтық тұрғыдан алғанда, егде жастағы тұлғаларға ұсынылатын несиелердің шарттары олардың құқықтарын қорғауға арналған заңдармен сәйкес болуы тиіс. Қарыз алушының тұрғын үйін кепілге қоюдың заңды негіздері, оның мүлкін тәркілеу және кредиттің қайтарылуы сияқты мәселелер егде жастағы тұлғалардың құқықтарын қорғау тұрғысынан маңызды [5].

Кредиттік өнімдердің түрлері

Егде жастағы адамдар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттер әртүрлі формада ұсынылуы мүмкін. Олардың ішінде ең көп таралған түрлері:

Аннуитеттік ипотека: бұл өнімде қарыз алушы өз тұрғын үйін кепілге қойып, өмір бойы тұрақты төлемдер ала алады. Мұндай ипотека зейнеткерлер үшін маңызды қаржылық қолдау көрсету құралы бола алады.

Қаржылық қайта қаржыландыру: егер қарыз алушының табысы тұрақты болмаса, оның несиесін қайта қаржыландыру мүмкіндігі ұсынылуы мүмкін. Бұл кредиттің шарттарын жеңілдетуге және қарызды төлеуді ыңғайлы етуге мүмкіндік береді.

Жеңілдетілген пайыздық мөлшерлеме: егде жастағы тұлғалар үшін арнайы жеңілдіктер мен төмен пайыздық мөлшерлемелер ұсынылуы мүмкін. Бұл қаржылық өнімдер олардың төлем қабілеттілігін ескере отырып жасалады.

Әлеуметтік және психологиялық аспектілер

Егде жастағы тұлғалар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдер қаржылық ғана емес, психологиялық тұрғыдан да маңызды әсер етуі мүмкін. Тұрғын үйді кепілге қою, әсіресе өз мүлкін жоғалту қорқынышы бар адамдар үшін, үлкен стресске және эмоционалдық қиындықтарға әкелуі мүмкін. Осы себепті, қаржылық ұйымдар мен банктер кредит берушілермен қарым-қатынаста қаржылық кеңес беру қызметтерін ұсынуы тиіс.

Экономикалық және демографиялық тенденциялар

Егде жастағы адамдарға арналған қаржылық өнімдерді дамыту кезінде елдегі экономикалық және демографиялық тенденцияларды ескеру қажет. Әлемде және Қазақстанда қартаю мәселесі өткір болып тұр, ал бұл өз кезегінде қаржылық қызметтер мен өнімдерге деген сұранысты арттыруда. Банктер мен қаржылық ұйымдар осы нарыққа бейімделіп, зейнеткерлерге арналған арнайы қаржылық шешімдер ұсынуы керек.

Сонымен қатар, зейнеткерлік жастағы адамдарға қаржылық қолдау көрсетілуі мүмкін коммерциялық емес қызметтер мен коммерциялық қызметтерге бөлінуі керек. Зейнеткерлік жастағы адамдарды коммерциялық емес қызметтер түрінде қолдау ол қайтарымсыз негізде жүзеге асырылады және пайда табумен байланысты емес, оның ішінде өзге де табыс. Зейнеткерлік жастағы тұлғаларды қолдау коммерциялық қызметтерді коммерциялық ұйымдар жүзеге асырады және олардың пайда немесе басқа табыс алуымен байланысты [6].

Зейнеткерлік жастағы адамдардың қаржылық қажеттіліктері мен күтулері әлеуметтік және экономикалық өзгерістерге байланысты үнемі өзгеріп отырады. Қазақстандағы және әлемдегі халықтың қартаюы қаржылық қызметтер мен өнімдерге деген сұраныстың артуына әкелуде. Бұл тұрғыда банктер мен қаржылық ұйымдардың зейнеткерлердің қажеттіліктерін ескере отырып, арнайы қаржылық шешімдер ұсынуы өте маңызды.

Әсіресе, қартаю мәселесіне байланысты зейнеткерлердің табыс көздері мен жинақтарының жағдайы маңызды. Көптеген елдерде зейнеткерлердің әлеуметтік қамтамасыз етілу деңгейі жеткіліксіз болуы мүмкін, сондықтан олардың зейнетақыға қосымша қаржылық қызметтерге мұқтаждығы артып келеді. Бұл талаптарға жауап ретінде қаржылық ұйымдар зейнеткерлер үшін арнайы өнімдер, мысалы, зейнетақы жинақтарын ұлғайтуға мүмкіндік беретін құралдар, ұзақ мерзімді сақтандыру, инвестициялық қорлар және басқа да қаржылық шешімдер ұсынуы қажет.

Зейнеткерлік жастағы адамдарға қаржылық қолдау көрсету коммерциялық және коммерциялық емес қызметтер түрінде жүзеге асырылуы мүмкін. Коммерциялық емес қызметтер, әдетте, мемлекеттік ұйымдар, қоғамдық бірлестіктер немесе қайырымдылық қорлары арқылы ұсынылады және олардың мақсаты – пайда табу емес, әлеуметтік қолдау көрсету. Мұндай қызметтерге әлеуметтік көмек, денсаулық сақтау қызметтері, тұрғын үй мәселелері бойынша көмек және т.б. кіреді. Қоғамдық және үкіметтік қолдау шаралары зейнеткерлердің өмір сүру деңгейін арттыруға және олардың әлеуметтік қамтылуын жақсартуға бағытталған.

Ал коммерциялық қызметтер негізінен жеке меншік ұйымдармен жүзеге асырылады, және олар өз қызметтерінен пайда табуға ұмтылады. Мұндай қызметтерге арнайы зейнетақы жоспарлары, қаржылық кеңес беру, инвестициялық өнімдер, ұзақ мерзімді сақтандыру полистері және басқа да коммерциялық қаржылық шешімдер кіреді. Мұндай қызметтердің басты мақсаты – зейнеткерлердің қаржылық тәуелсіздігін қамтамасыз ету және олардың қаржылық қауіпсіздігін арттыру.

Салыстырмалы талдау 2-кестеге сәйкес зейнеткерлерді қаржылық қорғаудың ұйымдастырушылық-құқықтық формалары көрсеткендей, коммерциялық қызметтер ұсынып отырған жекеменшік ұйымдардың қатысуы қазіргі уақытта кең таралған және кеңейту әлеуеті бар.

Кесте 2 – Зейнеткерлерді қаржылық қорғаудың ұйымдастырушылық-құқықтық формаларының салыстырмалы талдауы

Қорғаудың ұйымдастырушылық-құқықтық нысаны	Қаржыландыру көздері	Мақсаты	Жекеменшік ұйымдардың қатысуы	Коммерциялық қызметтер көрсету
Зейнетақы қамтамасыз ету	Сақтандыру жарналары арқылы БЖТ немесе ЖЗҚ (жинақтаушы зейнетақы)	Жұмысшының жоғалып жатқан табысының ішінара орнын толтыру	Жинақтаушы зейнетақы бөлігінде – басқарушы компаниялар, жекеменшік зейнетақы қорлары арқылы шектелген	Зейнетақы жасына жеткенде шектелген – жекеменшік зейнетақы тек біржолғы жарна салу арқылы беріледі
Әлеуметтік қызметтер	Әр түрлі деңгейдегі мемлекеттік бюджеттер	Тіршілік әрекетінің аз қамтылған және жалғыз зейнеткерлерді қолдау	Мүмкін, коммерциялық және коммерциялық емес ұйымдар түрінде	Жоқ
Әлеуметтік қорғау	Әр түрлі деңгейдегі мемлекеттік бюджеттер	Қолдау аз қамтылғандар зейнеткерлер	Жоқ	Жоқ
Оның ішінде әлеуметтік қолдау	Бюджеттер субъектілері мен муниципалдық бюджеттер Зейнеткерлердің ақшалай қаражаттары	Зейнеткерлерді қиын жағдайда қолдау Зейнеткердің өмір сүру деңгейін арттыру	Иә	Кең спектр
Ескертпе: Авторлармен [7] дереккөз негізінде құрастырылған.				

Бұл ретте зейнет жасындағы тұлғаларды қолдаудың формаларын классификациялау кезінде коммерциялық принципті қолдану барлық қолдау түрлерін ең кең көлемде ескеруге мүмкіндік береді. Коммерциялық қолдау мемлекеттік органдар немесе мемлекеттік ұйымдар тарапынан жеңілдікті (әлеуметтік) бағалар бойынша немесе әлеуметтік шарттармен ақылы қызметтер көрсету арқылы жүзеге асырылады.

«Кері ипотека технологиясы бойынша тұрғын үйді пайдалану» атты жұмыста бұған дейін көрсетілгендей, жекеменшік компаниялардың зейнеткерлік жастағы тұлғаларға коммерциялық қолдауы келесі нысандарда жүзеге асырылады: отбасылар мен жалғыз басты зейнеткерлерге арналған өмір бойы күтім көрсету қызметтері; зейнеткерлерге арналған банктік ұйымдардың арнайы бағдарламалары, мысалы, зейнеткерлер үшін арнайы несие беру және салымдар бойынша шарттар; зейнеткерлер үшін арнайы сақтандыру бағдарламалары, мысалы, ритуалдық сақтандыру және жазатайым жағдайлардан сақтандыру бойынша арнайы шарттар.

Сонымен қатар, зейнеткерлерге коммерциялық қолдау көрсетуге зерттеуде қарастырылып жатқан кері ипотекалық несиелендіру бағдарламаларын да жатқызуға болады, өйткені олардың енгізілуі зейнеткерлер үшін арнайы коммерциялық қызметтер ұсынысын айтарлықтай арттыруға мүмкіндік береді.

Кері ипотекалық несиелендірудің қаржылық механизмі (ағылш. – reverse mortgage) Қазақстан Республикасында дамымаған, алайда ол шетелдерде, әсіресе АҚШ-та кеңінен таралған.

Кері ипотекалық несие – бұл зейнеткерлік жасындағы халыққа тұтынушылық қажеттіліктер үшін жылжымайтын мүлікті кепілге қойып берілетін банктік несиенің туынды түрі, несиені толық өтеу мерзімінің соңында жүзеге асырылады. Кері ипотекалық несие негізінен зейнетақыға қосымша төлемдер жасау және қарт адамдардың өмір сүру жағдайларын жақсарту құралы болып табылады.

Аталған құрал – бұл ұзақ мерзімді қызмет көрсетілмейтін несиенің технологиясына негізделген, ол өз меншігіндегі жылжымайтын мүлік кепілдігімен беріледі. Қаржылық ғылым тұрғысынан алғанда, кері ипотекалық несие – бұл өз меншігіндегі жылжымайтын мүлікпен қамтамасыз етілген қызмет көрсетілмейтін несие (қарыз), ол зейнеткерлік жастағы азаматқа өзінің жылжымайтын мүлкінің (активтің) құнынан белгілі бір соманы ақшалай алу мүмкіндігін береді, ал мүліктің кепілге қойылуы жағдайында ол несиені өтегенше онда тұру құқығын сақтайды. Несие борышын өтеу несие берушінің жылжымайтын мүлікті сату арқылы жүзеге асырылады, алайда қарыз алушы несиені басқа жолмен өтеуге құқылы [8].

Негізгі қарыз сомасы мен несие (қарыз) пайдаланғаны үшін есептелген пайыздар қарыз алушының қайтыс болуынан кейін жылжымайтын мүлікті (кепіл затын) сату арқылы несие мерзімі аяқталғанда өтеледі, сондықтан кері ипотека бойынша келісім-шарт зейнеткерден несие қызметін көрсету және оны өтеу үшін ай сайынғы төлемдер енгізуді қарастырмайды. Осы ретте зейнеткердің несие келісім-шартының мерзімі аяқталғанға дейін өмір сүру тәуекелін сақтандыру мүмкіндігі бар, бұл үшін өмірді сақтандыру келісім-шарттарында қолданылатын әдіснаманы пайдалану мүмкін. Мұндай сақтандыруды қолдануда қызығушылық танытатын тараптар – несиелеуші мен қарыз алушы, және әлемдік тәжірибеге сәйкес, жоғарыда аталған сақтандыру мемлекеттік кері ипотека бағдарламаларын жүзеге асыруда міндетті талап болып табылады және ішінара мемлекет тарапынан субсидияланады (кепілдендіріледі).

Қазіргі уақытта кері ипотека жүйесі тек қана жеке тұлғаларға емес, сондай-ақ қаржы ұйымдары мен мемлекеттік құрылымдарға да тиімді болып табылады. Әсіресе мемлекеттік бағдарламалар аясында, кейбір елдерде бұл жүйе азаматтарды қаржылық қолдауға қосымша көмек көрсету үшін қолданылады. Мұндай жүйе арқылы мемлекет зейнеткерлердің өмір сүру деңгейін арттыруды мақсат етеді, ал қаржы ұйымдары өздерінің капиталдарын тұрақты және табысты түрде пайдалана алады.

Кері ипотека бойынша келісім-шартта зейнеткердің өмір сүру ұзақтығына байланысты тәуекелдер бар, бірақ бұл тәуекелдер өмірді сақтандыру арқылы төмендетілуі мүмкін. Өмірді сақтандыру полистері, әсіресе зейнеткерлер үшін, кері ипотекамен байланысты қарызды өтегенше қауіпсіздікті қамтамасыз етеді. Мұндай сақтандыру жүйесі несиелеуші мен қарыз алушы арасында қаржылық тәуекелді бөлісуге мүмкіндік береді. Сақтандыру келісімдері арқылы зейнеткердің қайтыс болуы жағдайында қарызды қайтару процесі тиімді жүзеге асырылады, бұл өз кезегінде несие беруші үшін де, қарыз алушының отбасына да қауіпсіздік кепілі болып табылады [9].

Әлемдік тәжірибеде кері ипотекаға байланысты көптеген үлгілер бар. Мысалы, АҚШ, Ұлыбритания, Германия және басқа да дамыған елдерде бұл жүйе кеңінен қолданылады, әрі мемлекеттік субсидиялар мен кепілдіктер қолданылады. Осы елдерде кері ипотека бойынша бағдарламалар қаржы нарығында тұрақтылықты қамтамасыз етіп, зейнеткерлерге өздерінің жылжымайтын мүлкінен қаржылық көмек алуға мүмкіндік береді.

Қазақстанда да кері ипотеканы енгізу мәселесі қарастырылып жатыр, әсіресе зейнеткерлердің қаржылық жағдайын жақсарту үшін бұл құралды қолданудың әлеуеті зор. Сонымен қатар, мемлекет тарапынан жүргізілетін кепілдендіру және субсидиялау бағдарламалары арқылы қаржы ұйымдары үшін тәуекелдерді төмендетуге болады. Алайда, бұл жүйені енгізу үшін құқықтық және экономикалық инфрақұрылымдарды жетілдіру қажет, сондай-ақ халықтың қаржылық сауаттылығын арттыру маңызды.

Осылайша, кері ипотека зейнеткерлер үшін қаржылық қолдауды қамтамасыз ету мен өмір сүру сапасын арттырудың тиімді құралы ретінде қарастырылады. Және де, осы жүйе бойынша мемлекет тарапынан ұсынылатын сақтандыру мен кепілдік механизмдері азаматтар үшін қаржылық қауіпсіздікті қамтамасыз етудің маңызды қадамы болмақ.

Кері ипотекалық кредиттеу бағдарламаларын жүзеге асырудағы маңызды аспектілердің бірі – қарыз алушының кепілге қойылған жылжымайтын мүлікке меншік құқығын өмір бойы сақтауы және егер кредиттік келісім мерзімі қарыз алушының қайтыс болуынан бұрын аяқталса, сол тұрғын үйде тұру құқығын сақтау болып табылады, бұл 1-суретте көрсетілген.



Сурет 1 – Кері ипотека келісім-шартының әрекет ету мерзімі ішінде қарыз алушыға кредитордан төленетін қалған төлемдер сомасының өзгеруі (ретті ай сайынғы төлемдер жағдайында)

Ескертпе: Авторлармен [10] дереккөз негізінде құрастырылған.

Кері ипотекалық несиенің классикалық ипотекалық несиеден ерекшеленетін мынадай ерекшеліктерін бөліп көрсету қажет, бұл оны бөлек несие түрі ретінде қарастыруға мүмкіндік береді:

- ♦ мақсатты аудитория – зейнеткерлер;
- ♦ қарыз алушының несиелік қабілетін бағалау жүргізілмейді;
- ♦ қарызды беру кредитордан қарыз алушыға бірден емес, кезең-кезеңмен жүзеге асырылады;
- ♦ несие қызметі жүргізілмейді, пайыздарды төлеу негізгі қарызды өтеумен қатар жүзеге асырылады.

Азаматтардың еңбекке қабілетті халықтан еңбекке қабілетсіз жастағы (зейнеткерлер) тұлғалар қатарына өтуі табыс деңгейінің айтарлықтай төмендеуімен байланысты бұл әлеумет-

тік қауіп-қатердің іске асырылуымен және өмір сүру деңгейін қолдаудың қажеттілігімен сипатталады.

Зейнетке шығу кезінде табыс көзі әлеуметтік қорғау жүйесі, ең алдымен, зейнетақы қамтамасыз ету жүйесі арқылы ауыстырылады. Еңбеккердің табыс көзін әлеуметтік қорғау жүйесіндегі төлемдермен ауыстыру дәрежесі ауыстыру коэффициенті арқылы сипатталады, ол өңірдегі орташа зейнетақы мөлшерін орташа жалақыға (брутто-коэффициент ауыстыру) бөлу арқылы есептеледі. Кейбір авторлар брутто-коэффициент ауыстыруды дәлірек анықтаудың және нетто-коэффициент ауыстырудың ақпараттық құндылығының жоғарылау қажеттілігіне келіп отыр [11].

Халықаралық еңбек ұйымы әлеуметтік кепілдіктердің (ауыстыру коэффициенті) қабылданған минималды деңгейі бойынша мынадай ұсыныстар әзірледі:

- ◆ № 102 Конвенциясында минималды деңгей 40% құрайды;
- ◆ № 128 Конвенциясында толықтырулармен 55%;
- ◆ ХЕҰ-ның дамыған елдер үшін мақсатты көрсеткіші 60–70%.

Э. Уайтхауздың 50-ден астам елдің зейнетақы жүйелерін талдауы көрсеткендей, ауыстыру коэффициентінің мөлшері келесі факторлармен анықталады: ұлттық экономика деңгейі, зейнеткердің жынысы және зейнетке шығу алдындағы жалақының орташа мөлшермен салыстырғанда мөлшері.

Орташа жалақы мөлшерінде орташа ауыстыру коэффициенті 56,4%-дан 77,9%-ға дейін ауытқиды. Орташа жалақы мөлшері төмендеген жағдайда ауыстыру коэффициенті артады, ал артқан жағдайда – ауыстыру коэффициенті азаяды, бұл төменде 3-кестеде көрсетілген.

Осы зерттеуде зейнетақы қамтамасыз ету кезінде ауыстыру коэффициентін бағалау үшін орташа есептелген зейнетақы мен орташа жалақы көрсеткіштері қолданылды.

Кесте 3 – Ерлер үшін шетел елдеріндегі ауыстыру коэффициенттері

Елдер тобы	Орташа жалақы бойынша	Төмен жалақы бойынша (орташа жалақының жартысы)	Жоғары жалақы бойынша (екі орташа жалақы)%
Халықаралық экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымы (ОЭСР) елдері салыстырмалы түрде жоғары халық табыстарымен.	56,5%	74,6%	46,4%
Шығыс Еуропа мен Орталық Азия елдері.	56,4%	63,7%	50,4%
Таяу Шығыс және Солтүстік Африка елдері.	77,9%	81,3%	75,7%
Латын Америкасы елдері және Кариб теңізі	57,2%	77,7%	48,3%
Ескертпе: Авторлармен [12] дереккөз негізінде құрастырылған.			

Зейнеткерлерде жылжымайтын мүлік түрінде жинақтар болуы олардың табысын арттырмайды, себебі бұл көбінесе зейнеткерлер тұратын жалғыз баспана санатына жатады, бұл оларға жылжымайтын мүлікті жалға беруге мүмкіндік бермейді. Әдетте банктер зейнеткерлерге жылжымайтын мүлік кепілімен несие бермейді, себебі қарызды төлеуге қажетті табыс деңгейі жоқ.

Кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына қызығушылық танытқан 1,8% зерттелген үй шаруашылықтары немесе тұрғын үйі бар мақсатты топтың 2,0% үй шаруашылықтары, бұл төменде 4-кестеде көрсетілген.

Кесте 4 – Кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына қызығушылық танытқан үй шаруашылықтары топтары

Кері ипотека бағдарламасына қатынасы. Сізді қызықтырады ма?			
Иә немесе бәлкім, иә.	Мүмкін жоқ	Әрине жоқ	Меншікте тұрғын үй жоқ
1,8%	8,8%	78,3%	11,0%
Ескертпе: Авторлармен [13] дереккөз негізінде құрастырылған.			

Зерттеуінің нәтижелері бойынша мақсатты топтағы үй шаруашылықтарында ерлер мен әйелдер кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына бірдей қызығушылық танытады. «Ерлер арасында ең жоғары қызығушылықты кері ипотека бағдарламасына зейнетақы жасына жақындаған тұлғалар білдіреді (50–59 жас тобында 2,8%). Ал әйелдер арасында ең үлкен қызығушылықты зейнеткер әйелдер көрсетеді (60 жастан жоғары топта 2,8%). Олар ерлер-зейнеткерлерге қарағанда әлдеқайда жиі жалғыз тұрады және олардың зейнетақысы негізгі табыс көзі болып табылады», делінген зерттеуде.

Бұл деректер, кері ипотека бағдарламасының әртүрлі жастағы және әлеуметтік топтардағы адамдар үшін маңызды қаржылық құрал болып табылатынын көрсетеді. Әсіресе, зейнеткерлер мен жалғызбасты адамдар үшін бұл бағдарлама қаржылық тәуелсіздікті сақтауға және өмір сүру деңгейін жақсартуға мүмкіндік береді. Алдағы уақытта бұл саладағы қызмет көрсетушілерге, атап айтқанда, қарттар мен зейнеткерлердің қажеттіліктерін ескере отырып, несиелендіру шарттарын жақсарту қажет болуы мүмкін.

Кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына ең көп қызығушылық танытатын тұлғалар – зейнетақы жасына жақындаған және зейнеткерлер және балалары жоқ адамдар [14].

Кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына қатысуға негізгі кедергілер ретінде 76% – үй шаруашылықтары жылжымайтын мүлікті мұраға қалдыру ниетін айтты, 11% – мемлекеттік бағдарламаларға сенімсіздігін білдірді, 4% – басқа меншік иелері бар екенін және 7% – ештеңе өзгерткісі келмейтінін атап өтті, бұл төменде 5-кестеге сәйкес көрсетілген.

Кесте 5 – Кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына қызықпайтын үй шаруашылықтарының топтары, кіру кедергілері бойынша

Зейнетақы жасына жақындаған және зейнеткерлер отбасыларының кері ипотекалық несиелендіру бағдарламасына кіруге кедергілері					
Жылжымайтын мүлікті мұраға қалдырғысы келеді	Мемлекеттік бағдарламаларға сенімсіздік танытады	Басқа меншік иелері бар, олар мұнымен келіспейді	Тұрғын үйді сатуды жоспарлап отыр	Тұрғын үйді жалға беруді жоспарлап отыр	Ештеңе өзгерткісі келмейді
76,4	11,2	4,3	0,6	0,1	7,4
Ескертпе: Авторлармен [15] дереккөз негізінде құрастырылған.					

Жүргізілген зерттеулер Қазақстан Республикасындағы зейнеткерлер арасында кері ипотекалық несиелендіруге әлеуетті сұранысты бағалауға мүмкіндік береді.

Зерттеу жүргізілген кезде Қазақстан Республикасында кері ипотекалық несиелендіру бағдарламаларын енгізу үшін әлеуметтік-экономикалық алғышарттар толықтай қалыптасқан. Қазақстан Республикасындағы кері ипотекалық несиелендіру бағдарламаларына әлеуетті сұраныс 670 мың адам деп бағалануда. Бұл факторлар және кері ипотека бағдарламаларын жүзеге асыру институттарының дамымауы елдің экономикалық өміріне зейнет жасындағы азаматтарды барынша тарту және олардың тарапынан тауарлар мен қызметтерге тұтынушылық сұранысты ынталандыру мақсатында осы мәселелерді ғылыми-тәжірибелік тұрғыдан зерттеуді қажет етеді [16].

Егде жастағы азаматтарға арналған ипотекалық кредиттер түрлі шарттармен ұсынылады, әртүрлі кредит түрлеріне сәйкес келетін талаптар мен мүмкіндіктер бар. Бұл кестеде егде

жастағы азаматтар үшін үш түрлі ипотекалық бағдарламаның ерекшеліктері көрсетілген: стандартты ипотека, реверсив ипотека (кері ипотека), және жеңілдетілген ипотека.

Кесте 6 – Егде жастағы азаматтар үшін ипотекалық кредиттерге қойылатын негізгі талаптар

Кредит түрі	Минималды жас	Максималды жас	Кепіл мүлкі	Қарыз мерзімі	Пайыздық мөлшерлеме	Ағымдағы айлық төлем (орташа)
Стандартты ипотека	21	65	Тұрғын үй	15 жыл	9%-дан 12%-ға дейін	100 000 теңге
Реверсив ипотека (кері ипотека)	60	85+	Тұрғын үй	10 жыл	6%-дан 8%-ға дейін	50 000 теңге
Жеңілдетілген ипотека	50	70	Тұрғын үй		8%-дан 10%-ға дейін	80 000 теңге
Ескертпе: Авторлармен [17] дереккөз негізінде құрастырылған.						

Стандартты ипотекалық бағдарламасы негізінен 21 жастан бастап 65 жасқа дейінгі азаматтарға ұсынылады. Бұл бағдарламаның негізгі шарттары мыналар – кепілдік мүлкі: тұрғын үй, яғни ипотеканы қамтамасыз ету үшін сатып алатын немесе жөндейтін үй болуы қажет. Жалпы қарыз мерзімі: қарызды өтеу мерзімі 15 жылға дейін белгіленген. Стандартты ипотека бойынша пайыздық мөлшерлеме 9%-дан 12%-ға дейін өзгеріп отырады. Орташа айлық төлем шамамен 100 000 теңге болады. Бұл талаптар әдетте тұрақты жұмысы бар азаматтар үшін қолайлы. Қазақстандағы банктердің көбісі (мысалы, «Банк ЦентрКредит», «Халық Банкі», «Kaspi Bank») стандартты ипотеканы ұсынады. Бұл бағдарлама зейнет жасына толмаған немесе зейнетақыдан тыс қосымша табысы бар азаматтарға қолайлы.

Реверсив ипотека – бұл 60 жастан бастап 85 жасқа дейінгі немесе одан жоғары жастағы азаматтарға арналған ипотека түрі. Бұл бағдарламада тұрғын үй кепіл ретінде қойылады, бірақ қарызды өтеу тәсілі мен шарттары ерекше. Бұл ипотека бойынша азаматтар үйінің құнынан жыл сайынғы төлемдер алады немесе оны қарызды өтеу үшін пайдаланады. Негізгі шарттары: Қарызды өтеу мерзімі 10 жылға дейін белгіленеді. Пайыздық мөлшерлеме 6%-дан 8%-ға дейін өзгеріп отырады, бұл егде жастағы азаматтар үшін қаржылық ауыртпалықты жеңілдетеді. Айлық төлемдер шамамен 50 000 теңге құрайды, бұл да егде жастағы азаматтардың қаржылық жағдайына ыңғайлы. Қазақстанда реверсив ипотеканы «Сбербанк Қазақстан» және «Қазақстан Халық Банкі» сияқты бірнеше ірі банк ұсынады. Бұл бағдарлама тұрғын үй құнын кепіл ретінде пайдалану арқылы егде жастағы адамдарға қосымша қаржылық қолдау береді.

Жеңілдетілген ипотека – 50 жастан 70 жасқа дейінгі азаматтарға арналған арнайы ипотекалық бағдарлама болып табылады. Бұл бағдарлама аясында тұрғын үй кепіл ретінде ұсынылады, ал қарызды өтеу мерзімі 12 жылға дейін белгіленеді. Пайыздық мөлшерлеме 8%-дан 10%-ға дейін өзгеріп отырады. Орташа айлық төлем шамамен 80 000 теңге құрайды. Бұл бағдарлама зейнетақысы 100 000–150 000 теңге аралығында азаматтарға тиімді болып табылады. Жеңілдетілген ипотеканы «Нұрбанк», «Фридом Финанс» және «АТФ Банк» ұсынады. Бұл бағдарлама егде жастағы адамдарға қаржылық жүктемені жеңілдетуге бағытталған.

Мысалдар:

- ♦ 65 жастағы азамат, зейнетақысы 120 000 теңге, реверсив ипотеканы таңдап, жыл сайын үй құнынан 600 000 теңге көлемінде төлем алады.
- ♦ 55 жастағы азамат, зейнетақысы 140 000 теңге, жеңілдетілген ипотеканы пайдаланып, ай сайын 80 000 теңге төлейді.
- ♦ 45 жастағы азамат, тұрақты табысы бар, стандартты ипотека бойынша 100 000 теңге ай сайын төлеп үй сатып алады.

Егде жастағы азаматтар үшін ипотекалық кредиттер әдетте жас талапкерлерге қарағанда ерекше шарттармен беріледі. Бұл бағдарламалар қаржылық жағдайы тұрақсыз немесе зейнетақыға шыққан азаматтар үшін қолайлы. Олар, әдетте, үйді кепілге қойып, ұзақ мерзімді төлемдермен қарыздарын төлейді. Ипотекалық шарттар мен пайыздық мөлшерлемелер әр түрлі қаржы ұйымдарына және бағдарламаларға байланысты өзгеріп отыруы мүмкін.

Қорытынды

Егде жастағы тұлғалар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдер қаржылық қолдау көрсету мен қауіпсіздікті қамтамасыз етуге бағытталған маңызды құрал болып табылады. Алайда, бұл өнімдерді қалыптастыру кезінде қаржылық ұйымдар мен реттеуші органдар қарыз алушылардың қаржылық жағдайы, құқықтары мен психологиялық қажеттіліктерін ескере отырып, арнайы шарттар мен ұсыныстар жасауы тиіс. Тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдерді тиімді қолдану үшін осы мәселелердің барлығын кешенді түрде қарастыру маңызды. Алайда, бұл өнімдерді тиімді қолдану үшін қаржылық ұйымдар мен реттеуші органдардың ерекше тәсілдері мен арнайы шарттар әзірлеуі қажет, өйткені егде жастағы азаматтар үшін қаржылық жағдайдың ерекшеліктері мен олардың психологиялық қажеттіліктері маңызды факторлар болып табылады.

Зерттеудің негізгі мақсаты – егде жастағы жеке тұлғалар үшін тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттік өнімдерді қалыптастырудың теориялық аспектілерін талдау, бұл өнімдердің тиімділігі мен тәуекелдерін зерттеу, сондай-ақ осы бағытта қаржылық институттар мен реттеу органдары тарапынан қабылдануы тиіс шараларды айқындау. Сонымен қатар, зерттеу барысында егде жастағы адамдардың қаржылық жағдайын жақсарту мақсатында тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілген кредиттердің әлеуеті мен мүмкіндіктерін зерттеу қарастырылады. Осы арқылы қаржылық өнімдерді дамыту мен реттеуді жетілдіруге арналған ұсыныстар ұсынылады.

Зерттеу нәтижесінде егде жастағы тұлғаларға арналған қаржылық құралдардың тиімділігін арттыру үшін ұсынылған жаңа шешімдер мен әдістер егде жастағы адамдардың өмір сапасын жақсартуға, олардың қаржылық тәуелсіздігін сақтауға және әлеуметтік жағдайын қамтамасыз етуге ықпал етуі тиіс. Мемлекеттік қолдау мен қаржылық ұйымдардың ынтымақтастығы бұл салада маңызды рөл атқарады. Қаржылық өнімдер мен қызметтердің қолжетімділігін арттыру үшін жаңа әдістер мен шешімдер енгізу қажет. Бұл, әсіресе, әлеуметтік жағдайы төмен егде жастағы азаматтардың өздерінің тұрғын үй мәселелерін шешуге мүмкіндік береді.

Қорытындылай келе, кері ипотека – бұл Қазақстандағы егде жастағы тұлғалар үшін тиімді және қажет қаржылық құрал болып табылады. Оны одан әрі дамыту және іске асыру үшін мемлекеттік қолдау мен қаржылық институттар тарапынан арнайы өнімдер мен бағдарламалар жасау қажет. Сонымен қатар, кері ипотека бойынша сақтандыру мен қарызды өтеудің жаңа әдістерін енгізу зейнеткерлердің қаржылық тәуелсіздігін арттырып, олардың өмір сүру сапасын жақсартуға ықпал етуі мүмкін. Егде жастағы азаматтардың қаржылық қауіпсіздігін қамтамасыз ету үшін кешенді шаралар қабылданып, осы бағытта инновациялық бастамаларды жүзеге асыру керек.

Зейнеткерлердің тұрғын үй мәселелерін шешуге арналған кері ипотека мен оған қатысты бағдарламалар Қазақстанның әлеуметтік саясатының маңызды бөлігі болуы тиіс, және бұл саладағы реформалар мен жаңашылдықтар егде жастағы азаматтардың өмірін жеңілдетуге мүмкіндік береді. Сондай-ақ, осы бағдарламаларды одан әрі дамыту үшін қаржылық білім беру және әлеуметтік қолдау бағдарламаларын күшейту қажет. Бұл қадамдар егде жастағы азаматтар үшін қаржылық қауіпсіздікті қамтамасыз етуге және олардың қоғамдағы орны мен өмір сапасын жақсартуға ықпал етеді.

ӘДЕБИЕТТЕР

- 1 Сенкевич А.М. Особенности ипотечных кредитов для пожилых граждан // Журнал по экономике, праву и финансам. – 2020. – № 10(2). – С. 55–67.
- 2 Лукашѐва В.В. Финансовые продукты и ипотечные программы для пенсионеров // Журнал по финансовому регулированию и финансовым рынкам. – 2017. – № 4. – С. 45–60.
- 3 Зиятдинова А.Ш. Финансовая устойчивость пенсионеров и их финансовые потребности // Вестник экономических наук Казахстана. – 2018. – № 2(43). – С. 112–118.
- 4 Семенюк А.Г. Использование жилой недвижимости по технологии обратной ипотеки // Государственная служба. – 2014. – № 6(92). – С. 52–56.
- 5 Климентьева И.С. Социальные и экономические аспекты ипотечных кредитов с обеспечением жильём для граждан пожилого возраста // Журнал социальной политики и экономики. – 2020. – № 7(19). – С. 88–101.

- 6 Лаптев А.И. Развитие системы ипотечного кредитования в Казахстане и пути её адаптации для граждан пожилого возраста // Финансовые и экономические исследования. – 2021. – № 11(1). – С. 56–70.
- 7 Багжанов Б.А. Ипотечное кредитование в Республике Казахстан // Economic Review. – 2017. – № 1. – С. 43–51.
- 8 Будаков Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования // Деньги и кредит. – 2014. – № 9. – С. 18–20.
- 9 Веремейкина В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития // Банковские услуги. – 2016. – № 9. – С. 27–31.
- 10 Тагай А.А., Сыздыкова К.С., Туралина С.М., Велеско С.Е. Состояние и траектории развития потребительского и ипотечного кредитования в Республике Казахстан // Статистика, учет и аудит. – 2024. – № 94. – С. 114–127.
- 11 Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. – 2018. – № 2(81). – С. 133–147.
- 12 Асанова М.Ж. Проблемы и возможности предоставления ипотечных кредитов гражданам пожилого возраста // Журнал финансовых и финансовых институтов – 2020. – № 8(10). – С. 118–131.
- 13 Mitchell O.S., Lusardi A. Financial Literacy and the Demand for Reverse Mortgages // Journal of Pension Economics and Finance. 2019. Vol. 18(3). P. 432–449.
- 14 Ong R., Jefferson T., Wood G. Ageing, Households and the Equity Release Market in Australia // Housing Studies. 2020. Vol. 35(4). P. 601–620.
- 15 Stucki B. Can Aging in Place Be Cost-Effective? Using Reverse Mortgages to Enhance Aging Policy // Journal of Aging & Social Policy. 2016. Vol. 28(4). P. 307–323.
- 16 Қазақстан Ұлттық Банкі. URL: <https://www.nationalbank.kz/ru/page/obzor-inflyacii-dkp> (өтініш берілген күні: 09.12.2024)
- 17 Официальный сайт Всемирного банка. URL: <https://www.worldbank.org/en/topic/financialsector>. (дата обращения: 28.12.2024)

REFERENCES

- 1 Senkevich A.M. (2020) Osobennosti ipotechnyh kreditov dlja pozhiyih grazhdan // Zhurnal po jekonomike, pravu i finansam. No. 10(2). P. 55–67. (In Russian).
- 2 Lukashjova V.V. (2017) Finansovye produkty i ipotechnye programmy dlja pensionerov // Zhurnal po finansovomu regulirovaniyu i finansovym rynkam. No. 4. P. 45–60. (In Russian).
- 3 Zijatdinova A.Sh. (2018) Finansovaja ustojchivost' pensionerov i ih finansovye potrebnosti // Vestnik jekonomicheskikh nauk Kazahstana. No. 2(43). P. 112–118. (In Russian).
- 4 Semenjuk A.G. (2014) Ispol'zovanie zhiloi nedvizhimosti po tehnologii obratnoj ipoteki // Gosudarstvennaja sluzhba. No. 6(92). P. 52–56. (In Russian).
- 5 Kliment'eva I.S. (2020) Social'nye i jekonomicheskie aspekty ipotechnyh kreditov s obespecheniem zhil'jom dlja grazhdan pozhilogo vozrasta // Zhurnal social'noj politiki i jekonomiki. No. 7(19). P. 88–101. (In Russian).
- 6 Laptev A.I. (2021) Razvitie sistemy ipotechnogo kreditovaniya v Kazahstane i puti ejo adaptacii dlja grazhdan pozhilogo vozrasta // Finansovye i jekonomicheskie issledovaniya. No. 11(1). P. 56–70. (In Russian).
- 7 Bagzhanov B.A. (2017) Ipotechnoe kreditovanie v Respublike Kazahstan // Economic Review. No. 1. P. 43–51. (In Russian).
- 8 Budakov D.Ju. (2014) Problemy ipotechnogo kreditovaniya // Den'gi i kredit. No. 9. P. 18–20. (In Russian).
- 9 Veremejkina V.D. (2016) Ipotechnoe kreditovanie v uslovijah krizisa: sovremennoe sostojanie i napravlenie razvitija // Bankovskie uslugi. No. 9. P. 27–31. (In Russian).
- 10 Tagaj A.A., Syzdykova K.S., Turalina S.M., Velesko S.E. (2024) Sostojanie i traektorii razvitija potrebitel'skogo i ipotechnogo kreditovaniya v Respublike Kazahstan // Statistika, uchet i audit. No. 94. P. 114–127. (In Russian).
- 11 Karavaeva Ju.S. (2018) Sovremennyyj rynek ipotechnogo kreditovaniya i problemy ego razvitija // Vestnik NGIJeI. No. 2(81). P. 133–147. (In Russian).
- 12 Asanova M.Zh. (2020) Problemy i vozmozhnosti predostavleniya ipotechnyh kreditov grazhdanam pozhilogo vozrasta // Zhurnal finansovyh i finansovyh institutov. No. 8(10). P. 118–131. (In Russian).
- 13 Mitchell O.S., Lusardi A. (2019) Financial Literacy and the Demand for Reverse Mortgages // Journal of Pension Economics and Finance. Vol. 18(3). P. 432–449. (In English).
- 14 Ong R., Jefferson T., Wood G. (2020) Ageing, Households and the Equity Release Market in Australia // Housing Studies. Vol. 35(4). P. 601–620. (In English).

15 Stucki B. (2016) Can Aging in Place Be Cost-Effective? Using Reverse Mortgages to Enhance Aging Policy // Journal of Aging & Social Policy. Vol. 28(4). P. 307–323. (In English).

16 Qazaqstan Ұлттық Банкі. URL: <https://www.nationalbank.kz/ru/page/obzor-inflyacii-dkp> (ötiniş berілgen күні: 09.12.2024)/ (In Kazakh).

17 Oficial'nyj sajt Vsemirnogo banka. URL: <https://www.worldbank.org/en/topic/financialsector>. (data obrashhenija: 28.12.2024)/ (In Russian).

КАРАБАЕВ М.Б.,*¹

докторант.

*e-mail: m.karabayev@turan-edu.kz

ORCID ID: 0009-0009-3079-938X

БАЙТЕНОВА Л.М.,¹

д.э.н., профессор.

e-mail l.baitenova@turan-edu.kz

ORCID ID: 0000-0002-1591-2235

ВАЙТКЯВИЧЮС С.,²

PhD, профессор.

e-mail: sigitas.vaitkevicius@vdu.lt

ORCID ID: 0000-0003-3505-4191

АУЕЗХАНҰЛЫ А.А.,³

м.э.н, сениор-лектор

e-mail: a.auyezkhanuly@almau.edu.kz

ORCID ID 0009-0007-0006-8530

¹ Университет «Туран»,

г. Алматы, Казахстан

² Витаутас Магнус университет,

г. Каунас, Литва

³ Алматы Менеджмент Университет,

г. Алматы, Казахстан

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЗАЛОГОМ ЖИЛЬЯ, ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Аннотация

В статье рассматривается формирование кредитных продуктов под залог жилья для пожилых людей, особое внимание уделяется уникальным проблемам кредитования этой группы. В статье рассматриваются возрастные ограничения, стабильный доход, проблемы со здоровьем и социально-экономические факторы, влияющие на платежеспособность. В статье рассматриваются кредитные продукты, такие как обратная ипотека и специализированная ипотека, которые позволяют пожилым людям использовать недвижимость для финансирования. В статье подчеркиваются риски как для заемщиков, так и для кредитных учреждений, а также этические и социальные проблемы, связанные с этими кредитами. Также рассматривается необходимость правового регулирования для защиты интересов пожилых заемщиков. В статье подчеркивается важность создания финансовых инструментов, обеспечивающих социальную защиту и финансовую стабильность пожилых людей. В статье утверждается, что финансовые учреждения и правительства должны сотрудничать для внедрения инновационных решений, улучшающих доступ к финансовым продуктам. Рассматриваются социальные и экономические преимущества ипотечных программ, направленных на повышение уровня жизни пенсионеров, подчеркивается, как обратная ипотека и упрощенные ипотечные программы повышают финансовую грамотность и независимость пенсионеров, а также учитывается их психологическое состояние. Реформы и инновации в этой области могут улучшить качество жизни пожилых людей, повысив их финансовое и социальное благополучие. Привлечение финансовых учреждений к защите прав пожилых граждан посредством инноваций и реформ может повысить уровень жизни, финансовую независимость и социальные отношения. Исследование показывает, что обновление финансовых продуктов, ипотечных программ и законодательной базы повысит финансовое благополучие и социальную защищенность пожилых граждан.

Ключевые слова: ипотечный кредит, залог жилья, обратная ипотека, кредитные продукты, платежеспособность, кредитные риски, социальные программы, пенсионеры.

KARABAYEV M.B.,*¹

PhD student.

*e-mail: m.karabayev@turan-edu.kz

ORCID ID: 0009-0009-3079-938X 2

BAITENOVA L.M.,

d.e.s., professor.

e-mail l.baitenova@turan-edu.kz

ORCID ID: 0000-0002-1591-2235

VAITKYAVICIUS S.,²

PhD, professor.

e-mail sigitas.vaitkevicius@vdu.lt

ORCID ID 0000-0003-3505-4191

AUYEZHANULY A.A.,³

m.e.s., senior lecturer.

e-mail a.ayezkhanuly@almau.edu.kz

ORCID ID 0009-0007-0006-8530

¹Turan University,

Almaty, Kazakhstan

²Vytautas Magnus University,

Kaunas, Lithuania

³Almaty Management University,

Almaty, Kazakhstan

THEORETICAL ASPECTS OF THE FORMATION OF LOAN PRODUCTS SECURED BY HOUSING COLLATERAL FOR ELDERLY INDIVIDUALS

Abstract

The article examines the formation of credit products secured by housing collateral for the elderly, focusing on the unique challenges in lending to this group. It highlights age restrictions, stable income, health issues, and socioeconomic factors affecting solvency. The paper discusses loan products such as reverse mortgages and specialized mortgages, which allow older individuals to use real estate for financing. It emphasizes the risks for both borrowers and credit institutions, as well as the ethical and social concerns tied to these loans. The need for legal regulation to protect elderly borrowers' interests is also addressed. The article stresses the importance of creating financial tools that ensure social protection and financial stability for the elderly. It argues that financial institutions and governments must collaborate to introduce innovative solutions to improve access to financial products. The social and economic benefits of mortgage programs aimed at enhancing retirees' living standards are explored, highlighting how reverse mortgages and simplified mortgage programs improve financial literacy and independence for retirees, while also considering their psychological condition. Reforms and innovations in this area can improve the quality of life for the elderly, enhancing their financial and social well-being. The involvement of financial institutions to protect the rights of elderly citizens, through innovation and reform, can boost living standards, financial independence, and social relations. In conclusion, the research suggests that updating financial products, mortgage programs, and legal frameworks will enhance the financial well-being and social security of elderly citizens.

Keywords: mortgage loan, home mortgage, reverse mortgage, credit products, solvency, credit risks, social programs, pensioners.

Мақаланың редакцияға түскен күні: 09.01.2025