

МАКРОЭКОНОМИКАЛЫҚ РЕТТЕУ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

МРНТИ 06.52.13

10.51889/3078-8579.2025.84.2.004

Жолдасова Г.И.¹

¹*Казахский национальный педагогический университет имени Абая,
Алматы, Казахстан*

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В КАЗАХСТАНЕ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация

Ипотечное кредитование играет важнейшую роль в социально-экономическом развитии любого государства. В Казахстане оно рассматривается как ключевой инструмент повышения качества жизни граждан за счёт расширения доступа к комфортному и доступному жилью. Несмотря на наличие множества рыночных механизмов, именно ипотека занимает лидирующее место в решении жилищной проблемы и входит в приоритетные направления государственной стратегии в этой сфере.

Ипотечное жилищное кредитование позволяет эффективно увязывать интересы различных участников процесса: граждан – в улучшении жилищных условий, банков и других финансово-кредитных учреждений – в устойчивой и прибыльной деятельности, строительных организаций – в стабильной загрузке мощностей, а государства – в стимулировании экономического роста и повышении уровня благосостояния населения.

В данной работе предлагаются пути преодоления существующих проблем ипотечного кредитования, а также обозначены возможные векторы его дальнейшего развития в Казахстане. Для достижения поставленных целей планируется использовать анализ теоретических и практических источников, экспертные оценки и интервьюирование.

В рамках исследования предстоит решить следующие задачи: дать характеристику системе ипотечного кредитования как антикризисному инструменту в условиях переходной экономики; исследовать исторические предпосылки становления ипотеки; рассмотреть перспективные модели развития системы на базе зарубежного опыта; проанализировать жилищную ситуацию в Казахстане до начала внедрения ипотеки; оценить этапы и эффективность реализации системы ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: жилищное строительство, ипотечное жилищное кредитование, проблемы ипотечного кредитования, Казахстанская ипотечная компания, жилищная ситуация, Национальный банк.

Г.И. Жолдасова¹

¹*Абай атындағы Қазақ Ұлттық Педагогикалық Университеті,
Алматы қ., Қазақстан*

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУ: ЖАҒДАЙЫ ЖӘНЕ ДАМУ ПЕРСПЕКТИВАЛАРЫ

Аңдатпа

Ипотекалық несиелеу кез келген мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық дамуына маңызды рөл атқарады. Қазақстанда ол азаматтардың өмір сүру сапасын арттырудың негізгі

құралы ретінде қарастырылады, өйткені бұл жайлы және қолжетімді тұрғын үйге қол жеткізуді кеңейтуге мүмкіндік береді. Нарықтық тетіктердің көптігіне қарамастан, тұрғын үй мәселесін шешуде жетекші орын алатын – ипотека, ол осы саладағы мемлекеттік стратегияның басым бағыттарының қатарына кіреді.

Ипотекалық тұрғын үй несиелеу әртүрлі қатысушылардың мүдделерін тиімді үйлестіруге мүмкіндік береді: азаматтар – тұрғын үй жағдайларын жақсартуға, банктер мен өзге де қаржы-несие мекемелері – тұрақты әрі табысты қызметке, құрылыс ұйымдары – өндірістік қуаттардың тұрақты жүктелуіне, ал мемлекет – экономикалық өсуді ынталандыру мен халықтың әл-ауқатын арттыруға мүдделі.

Бұл жұмыста ипотекалық несиелеу саласындағы қазіргі проблемаларды еңсеру жолдары ұсынылып, оның Қазақстандағы болашақ дамуының ықтимал бағыттары айқындалады. Қойылған мақсаттарға қол жеткізу үшін теориялық және практикалық дереккөздерге талдау жасау, сарапшылардың бағалауы мен сауалнама жүргізу жоспарланып отыр.

Зерттеу аясында келесі міндеттерді шешу көзделеді: өтпелі экономика жағдайындағы дағдарысқа қарсы құрал ретінде ипотекалық несиелеу жүйесіне сипаттама беру; ипотеканың қалыптасуының тарихи алғышарттарын зерттеу; шетелдік тәжірибе негізінде жүйені дамытудың болашағы бар үлгілерін қарастыру; ипотеканы енгізу басталғанға дейінгі Қазақстандағы тұрғын үй жағдайына талдау жасау; ипотекалық тұрғын үй несиелеу жүйесінің іске асырылу кезеңдері мен тиімділігін бағалау.

Түйін сөздер: тұрғын үй құрылысы, ипотекалық тұрғын үйді несиелеу, ипотекалық несиелеу мәселелері, Қазақстандық ипотекалық компания, тұрғын үй жағдайы, Ұлттық Банк.

Zholdasova G.I.¹

*¹Kazakh National Pedagogical University named after Abai,
Almaty, Kazakhstan*

MORTGAGE LENDING IN KAZAKHSTAN: STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

Abstract

Mortgage lending has a complex impact on the development process of any state. Housing construction is due to the importance of mortgage lending to improve the standard of living of the population of the Republic of Kazakhstan in providing affordable and comfortable housing. With the variety of modern market mechanisms, it is this financial mechanism that occupies a leading place in solving the problem of affordable housing for the population, and this is one of the key directions of the strategy for the development of mortgage housing lending in the Republic of Kazakhstan.

Mortgage housing lending makes it possible to coordinate the interests of the population in improving housing conditions with the interests of banks and other entities of the financial and credit system in efficient and cost-effective work, as well as with the interests of the construction complex in rhythmically loading production and with the interests of the state itself, which is interested in the economic growth of the country and improving the welfare of the population.

The article contains recommendations on how to eliminate the problems of mortgage lending and determine the prospects for its development in the Republic of Kazakhstan. To achieve this goal, methods of analysis and generalization of existing theoretical and practical materials, as well as methods of expert assessment and interviewing will be used.

To achieve the goal, the following tasks have been set: to characterize the mortgage lending system as a tool for overcoming crisis phenomena in a transitive economy; to study the origin of the mortgage institution; to consider possible models for the development of the mortgage lending system in Kazakhstan based on the experience of foreign countries; to describe the housing situation in the Republic of Kazakhstan before the implementation of the housing mortgage lending system;

to analyze the process of implementation and development mortgage lending in the Republic of Kazakhstan.

Keywords: housing construction, housing mortgage lending, mortgage lending problems, Kazakhstan Mortgage Company, housing situation, National Bank.

ВВЕДЕНИЕ

Ипотека в Республике Казахстан играет важную роль в обеспечении населения жильём и является одним из основных факторов расширения его доступности. За последние пять лет объёмы ипотечного кредитования увеличились более чем втрое. Ипотечная система охватывает как экономическую, так и правовую составляющие, а её регулирование определяется спецификой законодательной базы, уровнем развития и юридической среды конкретной страны. В Казахстане доля ипотечных займов в общем кредитном портфеле значительно выросла – с 8,9% до 34,2%. Наибольшие объёмы ипотечного кредитования зафиксированы в Астане (1,4 трлн тенге), Алматы (1,1 трлн тенге) и Карагандинской области (307,7 млрд тенге) [1].

Главная цель статьи – предложить практические меры по снижению проблем в сфере ипотечного кредитования и определить стратегические приоритеты дальнейшего развития ипотеки в Казахстане. Для этого используются методы теоретического анализа, обобщения практических данных, экспертных опросов и интервью.

Актуальность исследования обусловлена усилением роли ипотеки как эффективного механизма повышения качества жизни населения в рамках предоставления доступного и комфортного жилья.

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В рамках исследования был проведён детальный анализ открытых источников, посвящённых тенденциям и перспективам ипотечного рынка, а также рассмотрены статистические данные Бюро национальной статистики РК, отражающие развитие строительной отрасли за последние десятилетия. Особое внимание уделено аналитическим материалам АО «Отбасы Банк» и отчётам Национального банка РК.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Обеспечение населения жильём остаётся одной из приоритетных задач в стране. Учитывая рост цен на недвижимость и ограниченные доходы граждан, ипотечное кредитование продолжает выполнять ключевую функцию обеспечения прав граждан на собственное жильё. На 1 июня 2023 года общий ипотечный портфель банков в Казахстане достиг 4,8 трлн тенге, увеличившись на 4,1% с начала года. С 2018 года объёмы ипотечных кредитов стабильно растут, увеличившись за пять лет в 3,3 раза, а за десять лет – в 5,8 раза.

Стимулирование ипотечного кредитования входит в приоритетные меры, предусмотренные Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы. Документ охватывает широкий спектр мероприятий, направленных на поддержку и развитие жилищного сектора.

Развитие ипотечного жилищного кредитования в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023–2029 годы



Рисунок 1 – Характеристика развития ипотечного жилищного кредитования в 2023-2029 гг

Ипотечное кредитование в Казахстане играет центральную роль в расширении возможностей населения по приобретению жилья. Благодаря ему множество семей и молодых специалистов могут стать владельцами собственной недвижимости. Помимо этого, ипотека активно способствует развитию строительного сектора и укрепляет социальную устойчивость в стране. Несмотря на существующие проблемы, ипотека остается важной составной частью экономической и социальной политики Казахстана, направленной на обеспечение граждан достойными жилищными условиями. [2]

Факторы, оказывающие влияние на развитие ипотеки в любой стране, можно классифицировать следующим образом:

Политические факторы: сюда относятся стабильность политической обстановки, прогнозируемость или непредсказуемость правящих режимов, а также внешние угрозы экономического или военного характера со стороны других государств.

Правовые факторы: зависят от общего уровня правовой культуры и защиты прав собственности. Особую значимость имеет способность законодательства обеспечивать законное изъятие и реализацию заложенного имущества, наличие четкого реестра недвижимости и механизмов правового регулирования ипотечных операций.

Экономические факторы: включают развитие финансовой и кредитной инфраструктуры, устойчивость валюты, уровень инфляции, доходы и платёжеспособность населения, степень развития страхования финансовых рисков. Эффективное функционирование ипотеки требует страхования имущества, жизни заемщиков, самих кредитов, а также активов, обеспеченных ипотечными бумагами [3].

Исторические и социальные особенности: включают культуру накоплений, восприятие населением кредитных обязательств, а также особенности землевладения и юридические традиции.

Разнообразие указанных факторов формирует широкий спектр моделей ипотечной системы. Казахстан строит свою модель ипотечного кредитования, учитывая национальную специфику и особенности развития.

Мировая практика показывает, что эффективность ипотечного сектора усиливается тогда, когда государство создает условия, повышающие привлекательность ипотеки для банков и делает кредиты более доступными для населения.

Современная жилищная политика Казахстана, сохраняя поддержку социально уязвимых групп, в то же время делает акцент на удовлетворение потребностей работающих граждан со средним доходом, имеющих накопления или приватизированное жилье.

Каждый год в стране вводятся в эксплуатацию значительные объемы жилья, часть которого реализуется через ипотечные механизмы. Программа «Доступное жилье – 2020» позволила молодым семьям приобретать новое жилье, в том числе и на первичном рынке. Оно отличается более низкой стоимостью, а арендные объекты отвечают третьему и четвертому классам комфорта.

Основой для развития ипотеки в Республике Казахстан стал Указ Президента от 23 декабря 1995 года №2723 «Об ипотеке недвижимого имущества», который имеет силу закона.

Сегодня жилищное строительство занимает ключевое место в Стратегии развития страны до 2030 года.

Хотя ипотека представляет собой дорогостоящий финансовый продукт по всему миру, в том числе и в Казахстане, предлагаются различные схемы погашения и типы кредитов, адаптированные к потребностям заемщиков.

Государство рассматривает ипотечное кредитование как один из действенных инструментов решения жилищной проблемы. Согласно данным Нацбанка РК, за девятилетний период объем ипотечных кредитов увеличился почти в девять раз, достигнув 863,8 млрд тенге к концу 2013 года. В последние годы наблюдается тенденция к снижению ставок и увеличению сроков кредитования.

Цены на недвижимость и их динамика

Ипотека остаётся основным инструментом, обеспечивающим возможность приобретения жилья и единственным способом для многих граждан стать собственниками. Однако рынок недвижимости в Казахстане демонстрирует признаки «перегрева», что обусловлено не только спецификой ведения бизнеса, но и слабо развитым фондовым рынком.

Прогнозируется снижение цен на недвижимость, что связано с падением доходов населения и, как следствие, снижением покупательского спроса. При этом точный масштаб этого снижения предсказать сложно из-за инертности самого рынка.

Анализ текущей ситуации выявляет как позитивные, так и негативные стороны. К положительным относят расширение прав на приватизированное и приобретенное жилье. Среди негативов – снижение доступности жилья для очередников и недостаточный объем кредитов на приобретение недвижимости. Рост инфляции лишь усугубляет проблему возврата займов.

Статистика по стоимости жилья и аренды (по данным ведомства)

Средняя цена нового жилья: 508 107 тг/м² Максимальные цены зафиксированы в Алматы (601 170), Астане (582 047), Атырау (506 825) Минимальные – в Уральске (284 136), Актобе (288 203), Кокшетау (331 988)

Стоимость вторичного жилья: в среднем 539 328 тг/м² Самые дорогие: Астана (665 056), Алматы (634 722), Атырау (482 711) Наиболее доступные: Кызылорда (315 877), Кокшетау (326 651), Актобе (327 498)

Средняя арендная плата: 4 515 тг/м² Максимум – в Алматы (5 430), Астане (4 996), Караганде (4 349) Минимум – в Таразе (2 206), Туркестане (2 594), Кызылорде (2 606)

Годовое изменение цен (март 2024 – март 2025): – вторичное жильё: +6,7% – первичное жильё: +5,9% – аренда: +11,6%

Наибольший рост в Павлодаре, Кокшетау, Талдыкоргане (первичный рынок), Атырау и Павлодаре (вторичный), Астане и Талдыкоргане (аренда)

Месячная динамика (март 2025 к февралю 2025): – перепродажа жилья: +0,6% – новое жильё: +1,4% – аренда: -1%

Наибольший рост цен отмечался в Талдыкоргане, Таразе, Алматы, а снижение – в Шымкенте, Усть-Каменогорске и Конаеве.

Таблица 1 – Характеристика жилищного фонда
в городских и сельских населенных пунктах Казахстана

Показатель	Всего	Городской населенный пункт (тыс. кв. м)		Сельский населенный пункт (тыс. кв. м)	
		тыс. кв. м	в процентах к итогу	тыс. кв. м	в процентах к итогу
Республика Казахстан	405 158,6	263 921,4	100,0	141 237,2	100,0
Абай	11 932,4	7 240,7	2,7	4 691,8	3,3
Акмолинская	18 506,1	9 415,3	3,6	9 090,7	6,4
Актюбинская	19 097,9	14 856,8	5,6	4 241,1	3,0
Алматинская	26 123,5	4 321,2	1,6	21 802,3	15,4
Атырауская	15 925,3	9 256,7	3,5	6 668,6	4,7
Западно-Казахстанская	14 367,5	8 678,8	3,3	5 688,8	4,0
Жамбылская	19 019,8	9 470,9	3,6	9 548,9	6,8
Жетісу	11 935,2	5 649,8	2,1	6 285,4	4,5
Карагандинская	26 041,1	21 088,8	8,0	4 952,3	3,5
Костанайская	18 660,3	11 377,1	4,3	7 283,2	5,2
Кызылординская	17 171,1	8 466,2	3,2	8 705,0	6,2
Мангистауская	17 360,9	8 506,9	3,2	8 854,0	6,3
Павлодарская	16 923,4	12 115,1	4,6	4 808,3	3,4
Северо-Казахстанская	12 537,6	5 684,8	2,2	6 852,8	4,9
Туркестанская	34 583,6	9 139,3	3,5	25 444,3	18,0
Ұлытау	4 666,8	3 581,2	1,4	1 085,7	0,8
Восточно-Казахстанская	15 407,0	10 172,7	3,9	5 234,3	3,7
г. Астана	31 044,3	31 044,3	11,8	-	-
г. Алматы	52 259,2	52 259,2	19,8	-	-
г. Шымкент	21 595,7	21 595,7	8,2	-	-

Примечание: таблица составлена по данным [4].

Вторичный рынок ипотечных кредитов представляет собой особое звено ипотечной системы, где формируется консолидированный кредитный портфель. Это достигается посредством трансформации индивидуальных прав по кредитным договорам и ипотечным соглашениям в универсальные доходные финансовые инструменты – облигации, которые затем размещаются среди инвесторов, ориентированных на долгосрочные вложения.

Таким образом, вторичный ипотечный рынок выполняет важнейшую связующую функцию между кредиторами, действующими на первичном рынке, и инвесторами. Он

обеспечивает сбор инвестиционного капитала и его перераспределение в сферу ипотечного кредитования посредством эмиссии облигаций и их размещения на рынке ценных бумаг. Помимо этого, вторичный рынок предоставляет инвесторам дополнительные механизмы защиты их средств.

Объём ипотечного портфеля в Казахстане

Каждое государство реализует уникальные приоритеты в области социальной политики. В Казахстане одним из ключевых направлений выступает обеспечение населения качественным и доступным жильём.

По данным на 1 июля 2024 года, общий объём ипотечного портфеля в стране достиг 5 582 млрд тенге. Из этой суммы:

- На долю банков второго уровня (БВУ) приходится 5 535 млрд тенге, из которых 3 200 млрд тенге (57,8%) составляет портфель АО «Отбасы банк»;
- Объём займов, предоставленных небанковскими организациями, составил 47 млрд тенге [5].

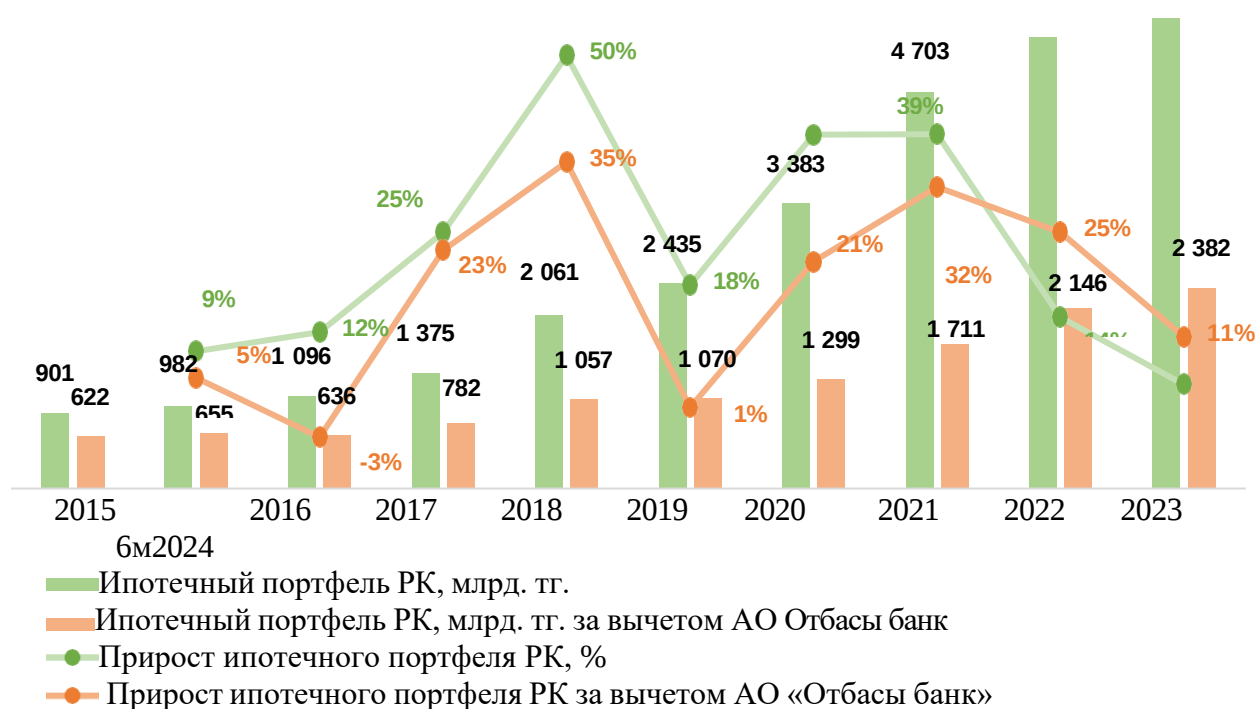


Рисунок 2 – Динамика объема совокупного ипотечного портфеля в Казахстане в 2015-2024 гг.

Согласно данным, представленным на рисунке 2, общий объем ипотечного портфеля в Республике Казахстан увеличился на 4% по сравнению с 2023 годом. Аналогичный прирост продемонстрировал и ипотечный портфель банков второго уровня (БВУ), достигнув 5 297 млрд тенге в предыдущем году. В то же время объем кредитов, выданных ипотечными организациями, снизился на 9% по сравнению с показателем 2023 года, составив 51 млрд тенге.

Таблица 2 – Характеристика структуры совокупного ипотечного портфеля Казахстана в 2023-2024 годах

Показатель	2023 г. (млрд. тг.)	6 мес. 2024 г. (млрд. тг.)	Динамика (%)
Ипотечный портфель БВУ	5 297	5 535	+4%
Портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций	51	47	-9%
Совокупный ипотечный портфель РК	5 348	5 582	+4%
Совокупный ипотечный портфель за вычетом портфеля АО «Отбасы банк»	2 146	2 382	+11%

Примечание – таблица составлена по источнику [5]

Таблица 3 – Динамика объема ипотечного портфеля банков второго уровня Казахстана в региональном разрезе в 2023-2024 гг.

Регион	2023 г.		6 мес. 2024 г.		Динамика (%)
	(млрд. тг.)	(доля)	(млрд. тг.)	(доля)	
Всего по РК	5 297	100%	5 535	100%	+4%
Абай	92	2%	97	2%	+5%
Акмолинская	150	3%	153	3%	+2%
Актюбинская	229	4%	233	4%	+2%
Алматинская	102	2%	101	2%	-1%
Атырауская	136	3%	138	2%	+1%
Восточно-Казахстанская	176	3%	181	3%	+3%
Жамбылская	116	2%	117	2%	+1%
Жетысу	24	0%	37	1%	+53%
Западно-Казахстанская	143	3%	148	3%	+3%
Карагандинская	421	8%	362	7%	-14%
Костанайская	159	3%	164	3%	+3%
Кызылординская	74	1%	75	1%	+1%
Мангистауская	161	3%	161	3%	-
Павлодарская	162	3%	168	3%	+3%
Северо-Казахстанская	76	1%	75	1%	-1%
Туркестанская	43	1%	51	1%	+18%
Улытау	6	0%	7	0%	+24%
г. Алматы	1 188	22%	1 322	24%	+11%
г. Астана	1 563	30%	1 644	30%	+5%
г. Шымкент	276	5%	301	5%	+9%

Примечание – таблица составлена по источнику [5]

Анализ данных регионального распределения, представленный в таблице 3, свидетельствует о том, что на долю Астаны и Алматы приходится 54% совокупного ипотечного портфеля банков второго уровня [6]. В течение первых шести месяцев 2024 года объем выданных населению ипотечных кредитов достиг 803 млрд тенге. При этом наибольший объем ипотечных займов был зафиксирован в феврале 2024 года и составил 158 млрд тенге [7].

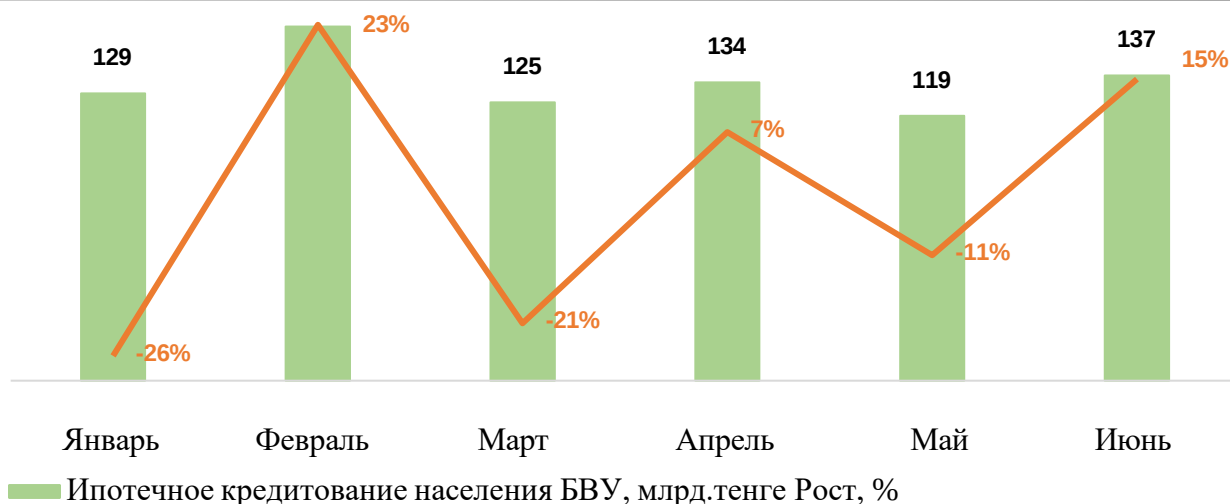


Рисунок 3 – Показатели динамики ипотечного кредитования коммерческими банками Казахстана в январе - июне 2024 г.

В таблице представлена ежемесячная динамика ипотечного кредитования населения банками второго уровня (БВУ) в Казахстане за первые шесть месяцев 2024 года, включая процентные изменения. Проведённый анализ позволяет выделить ряд ключевых тенденций:

– **Высокий уровень выдачи кредитов:** На протяжении всего первого полугодия 2024 года банки второго уровня продолжали активно предоставлять ипотечные займы, что свидетельствует о стабильном спросе на жильё со стороны населения.

– **Февраль как месяц наибольшей активности:** Согласно таблице, максимальный объём ипотечного кредитования был зафиксирован в феврале – 158 млрд тенге. Такой всплеск может быть обусловлен сезонными колебаниями, запуском новых государственных программ или действиями регулятора, направленными на оживление рынка.

– **Разнообразие темпов роста:** Несмотря на в целом положительную тенденцию, темпы увеличения объёмов кредитования различались от месяца к месяцу. Это указывает на чувствительность ипотечного рынка к экономическим факторам, изменениям в процентных ставках и условиям госпрограмм.

Совокупный объём ипотеки за полугодие: Суммирование ежемесячных показателей подтверждает ранее отмеченный итог – за первое полугодие 2024 года было выдано ипотечных кредитов на сумму 803 млрд тенге. Это подчёркивает значимую роль ипотеки в решении жилищной проблемы страны. [8,9]

В целом, показатели за первое полугодие 2024 года подтверждают, что ипотечное кредитование продолжает играть ведущую роль в развитии жилищного сектора Казахстана, демонстрируя устойчивый рост по сравнению с предыдущим годом.

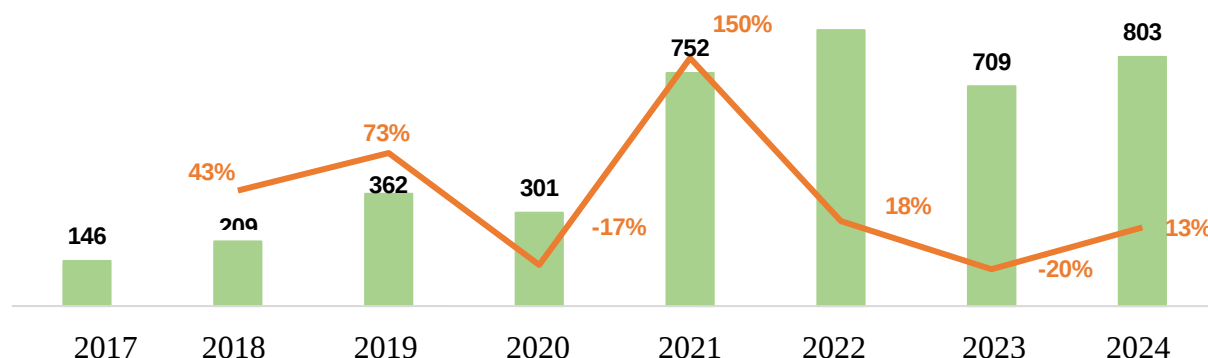


Рисунок 4 – Показатели состояния представления ипотечных кредитов коммерческими банками в Казахстане за 6 мес. в 2017-2024 гг.

Примечание – рисунок составлен по источнику [5]

В анализируемой таблице чётко прослеживается устойчивая и выраженная положительная динамика объёмов ипотечного кредитования на протяжении всего обозначенного периода, за исключением незначительного снижения в отдельные годы. Это подтверждает поступательное развитие ипотечного рынка в Казахстане и его усиливающееся значение в решении жилищных задач населения. Общее направление роста отражает благоприятную рыночную конъюнктуру, которая, вероятно, обусловлена мерами государственной поддержки, расширением линейки банковских ипотечных продуктов и устойчивым потребительским интересом. В сравнении с аналогичным периодом 2023 года, за первые шесть месяцев 2024 года объём выданных ипотечных займов вырос на 13%, что подчеркивает укрепление позиций ипотечного кредитования в системе социально-экономической политики страны [10].

Таблица 5 – Динамика представления ипотечных займов
в региональном разрезе регионов

Регион	6 мес. 2023 г.		6 мес. 2024 г.		Динамика %
	млрд. тг.	%	млрд. тг.	%	
Всего по РК	709	100%	803	100%	+13%
Акмолинская	20	3%	21	3%	+5%
Актюбинская	32	5%	35	4%	+9%
Алматинская	15	2%	22	3%	+47%
Атырауская	18	3%	18	2%	-
Восточно-Казахстанская/Абайская	38	5%	41	5%	+8%
Жамбылская	12	2%	13	2%	+8%
Западно-Казахстанская	21	3%	26	3%	+24%
Карагандинская/Улытау	54	8%	51	6%	-6%
Костанайская	26	4%	25	3%	-3%
Кызылординская	10	1%	11	1%	+9%
Мангистауская	23	3%	24	3%	+4%
Павлодарская	24	3%	27	3%	+14%
Северо-Казахстанская	10	1%	9	1%	-9%
Туркестанская	3	0%	11	1%	+252%
г. Алматы	169	24%	201	25%	+19%
г. Астана	198	28%	223	28%	+13%
г. Шымкент	36	5%	44	6%	+23%

Примечание -таблица составлена по источнику [5]

Среднемесячный объём предоставленных ипотечных кредитов за первое полугодие 2024 года составил 133,8 млрд тенге, что на 13% превышает аналогичный показатель за тот же период 2023 года (118,2 млрд тенге) [8].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведённый анализ процессов становления и развития ипотечной системы в Республике Казахстан позволяет выделить ряд ключевых аспектов:

Мировой опыт наглядно доказывает, что развитие ипотеки приносит государству существенные преимущества. Прежде всего, этот механизм эффективно решает жилищную проблему, что имеет огромное значение в контексте социальной политики, при этом стимулируя гражданскую активность. Кроме того, ипотечное кредитование способствует мобилизации внутренних ресурсов – как сбережений населения, так и капиталов

институциональных инвесторов. Это, в свою очередь, приводит к опосредованному финансированию реального сектора экономики, включая строительство и смежные отрасли.

Благодаря этому без значительных государственных затрат удаётся решать задачи по модернизации ветхого жилья, расширению инфраструктуры, формированию налоговой базы и увеличению фискальных поступлений. В международной практике ипотека признана действенным инструментом экономического роста на макроуровне [9].

К основным условиям развития ипотечного кредитования в Казахстане можно отнести высокий неудовлетворённый спрос на жильё, активные миграционные процессы, стабильность экономики и трансформацию банковского сектора.

Инициатором внедрения ипотечной системы в стране стал Национальный Банк, который адаптировал малайзийскую двухуровневую модель, основанную на западном опыте. Она предусматривает формирование долгосрочной ликвидности через выпуск ипотечных ценных бумаг, обеспеченных залоговыми обязательствами. Первый уровень – это непосредственно выдаваемые кредиты, второй – облигации и закладные, которые обеспечивают банкам доступ к финансовым ресурсам.

С расширением ипотеки возникла потребность в учреждении специализированного финансового института для поддержки банковской ликвидности при долгосрочном кредитовании и привлечения внутренних инвестиций. Эти функции выполняет Казахстанская ипотечная компания. В условиях, когда государственное финансирование ограничено, ключевым источником средств становятся инвестиции институциональных участников фондового рынка. Компания планирует выпускать ипотечные ценные бумаги, подкреплённые правами требований по ипотечным займам – инструмент, широко применяемый в международной практике.

Список использованных источников:

1. Финансовая отчетность АО «Отбасы банка» за 2022 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и отчет Независимого аудитора – Электронный ресурс. URL: <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/reporting/> (дата обращения 25.03.2025 г.).
2. Бергенова Ш.Р., Абдукаликова А.А. "Состояние ипотечного кредитования в Республике Казахстан и его роль в экономике страны" – статья, - 2020 г.
3. В каких банках лучшие условия ипотеки в 2023 году в РК – Электронный ресурс. URL: <https://bizmedia.kz/2022/12/30/luchshe-usloviya-dlya-ipoteki-v-2023-v-rk/> (дата обращения 01.04.2025 г.).
4. Официальный сайт АО «Отбасы банк»: История - Электронный ресурс. URL: <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/history/> (дата обращения 05.04.2025 г.).
5. Отбасы банк, Википедия – Электронный ресурс. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Отбасы_банк (дата обращения 11.04.2025 г.).
6. Ипотечное кредитование: правовые и экономические аспекты" – учебник, автор О.Г. Субботина, - 2019 г, 264 стр.
7. Проблемы развития ипотечного кредитования в Казахстане – электронный ресурс. URL: <https://articlekz.com/article/12256> (дата обращения 21.04.2025 г.).
8. НПА: Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года – Электронный ресурс. URL: <https://legalacts.egov.kz/npa/view?id=14434573> (дата обращения 05.03.2025 г.).
9. Виды государственных ипотечных программ и программы арендного жилья – Электронный ресурс. URL: <https://anyk.kz/ru/introduction> (дата обращения 01.04.2025 г.).
10. «Современное состояние ипотечного кредитования в Казахстане: тенденции и перспективы» – статья, авторы Г.А. Курманова, Р.К. Жұмабекова - 2021 г.

References:

1. Finansovaya otchetnost' AO «Otbasy banka» za 2022 god v sootvetstvii s Mezhdunarodnymi standartami finansovoy otchetnosti i otchet Nezavisimogo auditora – elektronnyj resurs. URL: <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/reporting/> (data obrashcheniya 25.03.2025 g.).
2. Sh.R. Bergenova, A.A. Abdikalikova "Sostoyanie ipotechnogo kreditovaniya v Respublike Kazakhstan i ego rol' v ekonomike strany" – stat'ya, - 2020 g.
3. V kakih bankah luchshie usloviya ipoteki v 2023 godu v RK – elektronnyj resurs. URL: <https://bizmedia.kz/2022/12/30/luchshe-usloviya-dlya-ipoteki-v-2023-v-rk/> (data obrashcheniya 01.04.2025 g.).
4. Oficial'nyj sajt AO «Otbasy banka»: Istoriya - elektronnyj resurs. URL: <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/history/> (data obrashcheniya 05.04.2025 g.).
5. Otbasy banka, Vikipediya – elektronnyj resurs. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Otbasy_bank (data obrashcheniya 11.04.2025 g.).
6. Ipotechnoe kreditovanie: pravovye i ekonomicheskie aspekty" – uchebnik, avtor O.G.Subbotina, - 2019 g, 264 str.
7. Problemy razvitiya ipotechnogo kreditovaniya v Kazahstane – elektronnyj resurs. URL: <https://articlekz.com/article/12256> (data obrashcheniya 21.04.2025 g.);
8. NPA: Koncepciya razvitiya zhilishchno-kommunal'noj infrastruktury do 2026 goda – elektronnyj resurs. URL: <https://legalacts.egov.kz/npa/view?id=14434573> (data obrashcheniya 05.03.2025 g.)
9. Vidy gosudarstvennyh ipotechnyh programm i programmy arednogo zhil'ya – elektronnyj resurs. URL: <https://anyk.kz/ru/introduction> (data obrashcheniya 01.04.2025 g.);
10. «Sovremennoe sostoyanie ipotechnogo kreditovaniya v Kazahstane: tendencii i perspektivy» – stat'ya, avtory G.A. Kurmanova, R.K. Zhymabekova, - 2021 g

МРНТИ 06.81.55

10.51889/3078-8579.2025.84.2.003

А.Ж. Асанова¹

¹Абай атындағы Қазақ Ұлттық Педагогикалық Университеті,
Алматы қ., Қазақстан

ӘЛЕУМЕТТІК ЖЕЛІЛЕРДІ ДАМУДЫҢ ЖӘНЕ АҚПАРАТТЫҚ ҚАУІПСІЗДІККЕ ТӨНЕТІН ҚАУІПТЕРДІҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ САЛДАРЫ

Аңдатпа

Мақалада әлеуметтік желілердегі маркетингтің ел экономикасына ақпараттық қауіпсіздікке қатысты тәуекелдерді ескере отырып әсері талданады. Жедел цифрландыру жағдайында әлеуметтік желілер тек қарым-қатынас пен контент алмасу құралы ғана емес, сондай-ақ тауарлар, қызметтер мен идеяларды ілгерілетудің қуатты құралына айналуға. Компаниялар цифрлық маркетингті аудитория аясын кеңейту, сату көлемін арттыру және тұтынушылардың адалдығын қалыптастыру үшін белсенді қолдануда. Алайда цифрлық кеңістіктегі белсенділік артқан сайын ақпараттық қауіпсіздікке төнетін қауіптер де өсуде. Жеке деректердің таралуы, аккаунттардың бұзылуы, ақпаратты бұрмалау және кибершабуылдар компанияларға ғана емес, тұтас елге де елеулі беделдік және қаржылық шығын келтіруі мүмкін. Мұндай оқиғалар цифрлық платформаларға деген сенімді төмендетіп, электрондық коммерция мен жалпы цифрлық экономиканың дамуына кедергі келтіреді. Мақалада әлеуметтік желілердегі маркетингке байланысты негізгі қауіптер қарастырылып, олардың экономика мен ұлттық қауіпсіздікке әсері мысалдармен келтірілген. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасындағы кибершабуылдар жөніндегі статистика ұсынылып, олардың ел экономикасына төндіретін қатерлері сипатталған.

Түйін сөздер: әлеуметтік медиа, ақпараттық қауіпсіздік, кибершабуылдар, экономикалық тұрақтылық, деректердің бұзылуы, қауіптер.