

ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ ҚҰРАЛДАРЫ БОЙЫНША ТӨЛЕМДЕРДІ ЕСЕПТЕУДІҢ ӘДІСТЕРІ

Қазақстан Республикасында ипотекалық тұрғын үй несиесін беру соңғы жылдары кеңінен таралып, даму үстінде. Банктік практикада ипотекалық несиелер бойынша жүзеге асырылатын төлемдер жүйесін таңдау ипотекалық несиенің тиімді орналасуы мен уақтылы қайтарылуында маңызды орын алады.

Ипотекалық несиелеу институттары ұзақ мерзімді ипотекалық несие бойынша ақша ағымдарын ұйымдастыру түрлерін айқындайды. Олар қарыз алушы мен несие беруші мүдделерін ипотекалық несиенің табыстылығы мен кредитор қаражаттарының қайтарылуын қамтамасыз ету, кредитордың қаражаттарын инфляциядан қорғау, ипотекалық несиелеумен байланысты тәуекелді төмендету, ипотекалық несиелеуге қол жеткізеді оңай құрал дәрежесіне көтеру сияқты шарттармен қамтамасыз ету арқылы өзара байланыстырады.

Несиелеу инструменттерін таңдау төмендегі факторларға негізделеді:

– экономикалық жағдай (яғни, инфляция қарқыны, халықтың табысы, үкіметтің ақша саясаты т.б.), ипотекалық несиелеу жүзеге асыру үшін тартылатын қажетті қаражаттар бағасы мен оның көздері;

– несие бойынша есептердің қолайлылығы және қарапайымдылығын қамтамасыз етудің қажеттілігі.

Ипотекалық несиелеудің барлық институттары өзін өзі қаржыландыратын (бірқалыпты төлемдер негізінде жүзеге асырылатын тұрақты ипотекалық несиелеу), сондай-ақ, «көлденең» төлемдермен, негізгі қарыз сомасының тұрақтандырылған төлемдерімен, өсіп отыратын төлемдермен және де өзгертіліп отыратын мөлшерлермен жүзеге асырылатын болып келеді.

Несиенің бірінші тобы – стандартты ипотекалық несиелер несиелеу бойынша ай сайынғы төлемдерді бірқалыпты және бірдей көлемде жүзеге асыру арқы-

лы ақша ағымын қалыптастыруды көздейді және де ол аннуитеттік ипотекалық несиелеу деп аталады. Ол бойынша төлемдерді жүзеге асыру – бірдей уақыт қашықтығымен кезең басында (немесе соңында) жүргізіледі.

Несиелеу бойынша төлемдерді есептеу үшін келесі формула қолданылады:

$$P_n = \frac{M \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}},$$

мұнда P_n – несиелеу бойынша өтелетін ай сайынғы төлемдер көлемі; M – ипотекалық несиелеу сомасы; n – несиелеу бойынша төленуі тиіс төлемдер саны (айлар саны); r – несиелеу бойынша айлық пайыздық ставка.

Несиелеу бойынша төлемдер ай сайын жүзеге асырылады. Қарыз алушы ай сайын несиелеу және ол бойынша өтелетін пайыздық төлемдер сомасынан тұратын бірқалыпты төлемдерді жүзеге асырып отырады. Ал бұл өз кезегінде біріншіден, қарыз алушының шығындарының тұрақты болуына, екіншіден, қарыз алушының тек қана өтелмеген негізгі қарыз сомасына есептелген пайыздық төлемдерді жүзеге асыруына мүмкіндік береді. Ал негізгі қарыз сомасы ай сайын өтелмесе және пайыз алынған несиелеу сомасының барлығына есептелсе қарыз алушы одан да көп өтеген болар еді. Өз кезегінде банк те өтелетін пайыздық төлемдермен бірге негізгі қарыз сомасының бір бөлігін қайтарып алып отырады, дәл осы вариант Қазақстан үшін де тиімді болып табылады.

Ай сайынғы төлемдермен жүзеге асырылатын стандартты аннуитеттік несиенің басқа бір түрі болып несиелеу мерзімі мен ол бойынша төленетін пайыздық төлемдердің жалпы сомасын қысқартуға мүмкіндік беретін, төлемдері екі апталық арақашықтықпен жүзе-

ге асырылатын ипотечалық несие табылады.

Несиенің екінші тобы – яғни төлемдері өзгертіліп отыратын ипотечалық несиелер ірі екі топқа бөлінеді:

1) төлемдер көлемі несиелік келісім шартқа отыру кезінде бірден анықталатын несиелер;

2) индекстелген коэффициенттер қолданылатын ипотечалық несиенің салыстырмалы инструменттерімен берілетін несиелер.

Екінші топ несиелерінің арасындағы ең кең тараған түрге: өзгермелі пайызбен берілетін несие, негізгі қарыз сомасының бекітілген көлемінің жүзеге асырылатын төлемдер негізінде берілетін несиелер, «көлденен» төлемдермен жүзеге асырылатын несие, төлемдердің өсіп отыруымен берілетін несие және индекстелген несиелер жатады.

Тұрақсыз экономика жағдайында қолдану үшін өзгермелі пайыздық мөлшерлермен жүзеге асырылатын несиелер қолайлы болып табылады. Оның мәні несиеге тартылған қаражат құнының қаржы нарығындағы жағдайдың өзгерісіне байланысты пайыздық мөлшердің өзгертіліп отыруында. Алғашында есептеулер аннуитеттік ипотечалық несие формасы негізінде жүргізіледі. Бұл сома пайыздық мөлшер жаңадан қарастырылғанға дейін өтеліп отырады, сонан соң жаңа пайыздық мөлшер негізінде бірдей көлемдегі төлемдер жүргізіледі. Кейін де осылайша жалғаса береді және бұл өзгермелі пайыздық мөлшерді білдіреді.

Бұл несиелік институтты пайдалануда несие бойынша пайыздық мөлшердің өзгеруіне себеп болып жатқан индекстің таңдалуы барысына назар аудару қажет. Индекстік көрсеткіш ретінде мемлекеттік құнды қағаздардың табыстылығы, банкаралық несие бойынша пайыздық мөлшер, LIBOR ставкасы, коммерциялық банктердің депозиттік сертификаттары бойынша пайыздар, доллар курсы және т.б. пайдаланылуы мүмкін. Индекс таңдау көбінесе несиені беру үшін қажетті болып табылатын қаражат құнының дәрежесін сипаттайтын көрсеткіштер негізінде жүзеге асырылады.

Өзгермелі пайыздық мөлшермен берілетін несиені пайдалануда төмендегідей қиыншылықтар кездеседі:

– пайыздық мөлшерді қайта қарастыру үшін орнатылған барлық индекстерде инфляция мен құралдардың нақты құнын көрсетпейді;

– пайыздық мөлшердің жиі қайта қарастырылуы (өзгертілуі) несиенің тартымдылығын төмендетеді;

– несие бойынша төлемдер мен қарыз алушы табысының сәйкессіздігін тудыру мүмкіндігі;

– инструменттің салыстырмалы күрделілігі және т.б.

Бұл инструмент бойынша проценттік ставка, негізінен, тұрақты пайыздық ставкаға қарағанда 1,5–2%-ға төмен етіп бекітіледі.

Өзгермелі пайыздық мөлшермен берілетін несиенің қарыз алушы үшін тартымдылығын жоғарылату мақсатында пайыздық мөлшерді реттеу механизмі қолданылады. Реттеудің мәні болып пайыздық мөлшердің максималдық деңгейін орнату табылады. Мұнда бір уақыттың өзінде бір жыл ішінде пайызды өсіруге болатын максималдық шегін анықтауға болады.

Бірақ банк пайдасын қорғау мақсатында пайыздық мөлшердің ең төменгі деңгейі де орнатылуы мүмкін.

Негізгі қарыз сомасының тұрақтандырылған төлемдерімен жүзеге асырылатын несие банктер тарапынан ипотечалық несие беруде кеңінен қолданылып келуде. Мұнда қарыз алушы негізгі қарыз сомасы бойынша өтелетін бірдей төлемдерді жүзеге асырады. Ал пайыздар қарыздың қалған сомасына есептелінеді және жалпы төлемдер құрамына енгізіледі. Осылайша ай сайынғы төлем мөлшері азайып отырады. Бұл инструменттің кемшілігі – ол алғашқы айларда қарыз алушыға ауыртпалық түсіреді, яғни несиенің қайтарылмау тәуекелін арттырады. Бұдан басқа клиенттің төлем қабілеттілігіне қойылатын талаптар артады, ипотечалық несиені қолданушылардың саны азаяды. Осындай жағдайларды ескере отырып, бұл инструменттің ипотечалық несиелеуге қолдануға онша сай келмейтінін байқауға болады.

Соңғы кездері шетел банктері тарапынан банктік практикада егер негізгі қарыз бойынша төлем ретінде ірі жиынтық (шаровой) төлем қарастырылып жатса онда жиынтық төлеммен жүзеге асырылатын несиелер қолданылады.

Осындай несие түрлеріне мыналар жатады:

– несие мерзімі ішінде тек қана пайыздар, ал мерзім соңында негізгі қарыз сомасы есебінен жиынтық төлемдер өтелетін несиелер;

– несиенің жиынтық төлеммен бірге бөліктеп аударылуы, басқаша айтқанда, несие мерзімі ішінде пайыз бен негізгі қарыз сомасы бөліктеп өтеледі, ал мерзім соңында қарыздың қалған бөлігі қайтарылады;

– мерзім соңына дейін пайыздық төлемдер жүргізілмейтін және мерзім бітуімен негізгі қарыз сомасымен бірге есептелген күрделі пайыздар өтелетін несие.

Жиынтық төлеммен жүзеге асырылатын несиенің негізгі кемшілігі болып несиенің қайтарылмау тәуекелінің жоғарылығы, яғни, несиелік тәуекелдің жоғары болуы табылады. Бұл негізгі соманың қайтарылуы мерзім соңына қайтарылуымен байланысты, өйткені қарыз алушының төлем қабілеттілігінің төмендеуіне алып келетін қарыз алушының қаржылық жағдайының өзгеру ықтималдығы жоғары.

Сондай ақ уақыт өтуімен кепілдік құнының өзгеру тәуекелдігі жоғарылайды, қозғалмайтын мүлік төмендеу ықтималдығы мерзім соңында өтелетін негізгі қарыз

сомасын қайтаруда маңызды роль атқарады.

Ипотечалық несиенің индекстелген инструменттері инфляция қарқыны жоғары мемлекеттер үшін жасалынған. Солардың бірі ретінде қарыз сомасы өтелмеген индекстелген несие мен қос индекстелген несиені атауға болады.

Қарыз сомасы индекстелген несие таңдалған индекс негізінде өтелмеген қарыз сомасын бақылап, тексеруді көздейді. Индекс ретінде экономика жағдайына байланысты әр түрлі көрсеткіштер, сондай-ақ, несиені жүзеге асыру үшін қажетті ресурстар мен олардың алыну көздеріне байланысты, тұтыну бағасының индексі, АҚШ долларының курсы, ең төменгі жалақы көрсеткіші, инфляция деңгейі және т.б. алынуы мүмкін. Мұндай инструмент төлемдердің номиналды көлемінің өзгеруі жағдайында несиенің бірдей төлемдермен нақты сомада өтелуіне мүмкіндік береді. Мұнда инфляциямен байланысты тәуекел толығымен қарыз алушыға өтеді. Сол уақыттың өзінде несиелік тәуекел де артады. Өйткені, индекстің артуы қарыз алушы табысына қарағанда жоғарылап кетуі мүмкін.

Қос индексті қарыз алушы мен несие беруші арасындағы тәуекелді теңдей етіп бөлуге мүмкіндік береді. Мұнда негізгі екі индекс қолданылады:

1) төлемдер несиенің қайтарымдылығы мен қолайлығын қамтамасыз ете отырып қандай да бір табыс көрсеткіші бойынша индекстеу;

2) несиенің өтелмеген номиналды бөлігі инфляция деңгейін (тұтыну кэрзеңкесінің құнын және т.б.) көрсететін көрсеткіш бойынша индекстеледі, яғни ол несие беруші капиталының нақты құнын қорғауға мүмкіндік береді.

Сонымен алдын ала келісілген уақыт ішінде (инфляция қаншалықты жоғары болса сонша көп) жалақы көрсеткішінің өзгеруіне байланысты төлемдердің номиналды құны да өзгереді, ал өтелмеген қарыз қалдығының номиналды құны инфляция индексінің өзгеруіне байланысты.

Қос индексті несие түрлерінің бірі болып екі түрлі пайыздық мөлшерді қолдануды көздейтін өтелу мерзімінің созылуы реттелмелі несие табылады.

Пайыздық мөлшердің біреуі банк үшін несиелік мекеменің табыстылығын қамтамасыз етуі қажет, ал келесісі бойынша несиені қарыз алушы үшін ыңғайлы етуі керек. Алғашқы мөлшер жоғарырақ болып келеді және келісім шарт мөлшері деп аталады. Ол банк үшін несиелеуді табысты ететін және клиенттің банкке өтеуі тиіс болған төлем көлемін анықтайды. Бұл пайыздың көлемі банкаралық несие нарығындағы пайыздық мөлшер ставка негізінде есептелінеді.

Бірақ шын мәнінде қарыз алушы ай сайынғы бірыңғай төлемдерді «төлемдік» деп аталатын барын-

ша төмен мөлшермен жүзеге асырады. Клиенттің келісім шарт мөлшері бойынша өтеуге тиіс мөлшерлер мен төлемдік мөлшер бойынша төленетін сома арасындағы айырма қарыз алушының негізгі қарыз сомасы бойынша міндеттемесіне жүйелі түрде қосылып отырады. Толық келісім шарттық пайыздық мөлшер бойынша төлемдер өте ұзақ мерзімдерде жүзеге асырылады. Сол уақыттың өзінде негізгі қарыз сомасының индекстелген несиелік инструменттерін (көбінесе өтелу мерзімінің созылуы реттеліп отыратын несие) пайдалану – несиелік міндеттемелердің өсу проблемасымен немесе салымшылардың талаптар бойынша өтелетін төлемдер төлемімен салыстырғандағы нақтылай қаражаттардың банкке ағылуының жеткіліксіздігін білдіретін өтімділік тәуекелінің жоғарылауына себеп болатын тиімсіз аударыммен тығыз байланысты болып келеді.

Қысқаша айтқанда, өтімділік тәуекелі – пассивті операциялары қысқа мерзімді депозиттермен, ал активті операциялары – ұзақ мерзімді несиелермен қамтамасыз етілген (сәйкестендірілген) банктерде жоғары болып келеді.

Ипотечалық несиенің қандай түрі жүзеге асырылмасын (олардың кейбіреуі бірдей төлемдерді сол уақыттың өзінде ауыспалы төлем түрінде қарастырады) және ол бойынша кепілдік сомасы әр түрлі болса да талап етілген мөлшер мен тәуекелді бағалау кезінде төлемдерді жүзеге асыру уақыты мен сомасын анықтау барысына сақтықпен мәміле жасау қажет.

ЛИТЕРАТУРА

1. Джанишанло Н.А. Современные проблемы ипотеки в РК / Банки Казахстана. 2003. № 6.

2. Молдыбаев М. Математический анализ условий ипотечного кредитования // Вестник КазГУ. Сер. эконом. 2002. №6.

3. Цылина А.Г. Ипотечное кредитование и риски // Жилищное строительство. 2001. № 5.

Қ. А. Ясауи атындағы ХҚТУ

Поступила 3.05.05г.