

Ауезханұлы А.^{1*} , Байжақсынова Г.Қ.¹ , Исахова П.¹ ¹Алматы Менеджмент Университеті, Алматы, Қазақстан*e-mail: a.auyezkhanyuly@almau.edu.kz**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ЖЕКЕ ТҮЛҒАЛАРДЫ БАНКТІК
ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУДІҢ ҚОЛ ЖЕТІМДІЛІГІН БАҒАЛАУ****Аңдатпа**

Мақаланың мақсаты Қазақстан Республикасының әр өңіріндегі жеке тұлғалар үшін банктік ипотекалық несиені өнімдерінің қол жетімділік деңгейін бағалау. Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, ресми орташа жалақы мөлшері статистикасына сүйене отырып талдау кейбір өңірлерде ипотека шарттарымен тұрғын үй сатып алу шартты түрде қолжетімді екенін көрсетті. Алайда нақты деректерге сәйкес ипотекалық өнімдердің шамамен 90 пайызы халықтың басым көпшілігі үшін қол жетімсіз болып шықты. Бұл жағдайды тудыратын негізгі себептер қатарында жоғары пайыздық мөлшерлеме, бастапқы жарнаның көп болуы, табысты ресми түрде растай алмау және өңірлер арасындағы экономикалық-әлеуметтік теңсіздік аталады.

Зерттеу нәтижелері тұрғын үй саясатын жетілдіруге және ипотекалық несиені қолжетімділігін арттыруға бағытталған нақты шаралар әзірлеу ғана емес, сонымен қатар елдегі тұрғын үй бағдарламаларының тиімділігін арттыруға да теориялық және практикалық негіз болып табылады. Мысалы ұсыныстар арасында пайыздық мөлшерлемелерді субсидиялау, бастапқы жарнаны төмендету, табысты растайтын талаптарды жеңілдету сияқты шаралар қарастырылуы мүмкін.

Зерттеуде салыстырмалы және сандық талдау әдістері қолданылып, аймақтар бойынша тұрғын үй бағасының табысқа қатынасы (PIR), отбасының табысындағы ипотекалық төлемнің үлесі (MPI) және тұрғын үй қол жетімділігі индексі (HAI) сияқты негізгі көрсеткіштер есептелді. Сонымен қатар осы көрсеткіштер көмегімен Республика өңірлеріндегі ипотекалық өнімдердің қол жетімділік деңгейі жан-жақты бағаланды. Зерттеудің шектеулері ретінде бейресми табыстар мен көлеңкелі экономиканың есепке алынбауын, сонымен қатар кейбір өңірлердің (Абай, Жетісу, Ұлытау облыстары) талдау аясынан тыс қалуын, кейінгі зерттеулерде ескерілуі керектігін айтуға болады.

Негізгі сөздер: ипотека, қолжетімділік, ипотекалық несиені, тұрғын үй, тұрғын үй бағасының табысқа қатынасы, отбасының табысындағы ипотекалық төлемнің үлесі, тұрғын үй қол жетімділігі индексі.

Кіріспе

Қазіргі таңда Қазақстан Республикасында тұрғын үй мәселесі халықтың әлеуметтік тұрақтылығы мен өмір сүру сапасының басты индикаторларының бірі ретінде қарастырылады. Экономикалық даму, урбанизация үрдістері, демографиялық өсім тұрғын үйге деген сұранысты арттырып отыр. Осы тұрғыда алғанда банктік ипотекалық несиелеу – жеке тұлғалардың тұрғын үйге қол жеткізуді қамтамасыз ететін маңызды қаржылық құрал болып табылады.

Ипотекалық несиені арқылы баспанаға қол жеткізу халықтың табысы, банктік ипотекалық өнім шарттары, мемлекеттік қолдау бағдарламалары, тұрғын үй бағасының динамикасы сияқты көптеген факторларға байланысты [1]. Соңғы жылдары елімізде тұрғын үй бағасының күрт өсуі, инфляция деңгейінің жоғарылауы, халық табысының салыстырмалы түрде баяу өсуі екінші деңгейлі банктердің ипотекалық несиені өнімдерінің қол жетімділігіне айтарлықтай әсер етуде. Осыған байланысты банктік ипотекалық несиелеудің қазіргі жағдайын талдап, оның жеке тұлғалар үшін қаншалықты қол жетімді екенін бағалау өзекті болып отыр. Қолжетімділік ұғымы тек формалды түрде несиені алуға қабілеттілікті ғана емес, сондай-ақ жеке тұлғаның табысы, несиелік жүктемесімен тұрғын үй бағасы арасындағы ара қатынасты да қамтиды [2].

Бұл зерттеудің мақсаты – Қазақстан Республикасының аймақтарындағы жеке тұлғалардың банктік ипотекалық несиелерге қолжетімділік деңгейін бағалау. Зерттеу барысында ипотекалық өнімдерге салыстырмалы талдау жасалып, халық табысы мен тұрғын үй нарығы арасындағы байланыс анықталады, сонымен қатар ипотекалық қолжетімділікті өлшеудің халықаралық тәжірибелері мен көрсеткіштері негізінде бағалау жасалды. Зерттеу нәтижелері халықтың тұрғын үйге қол жеткізу мүмкіндіктерін арттыруға бағытталған мемлекеттік саясатты жетілдіру тұрғысынан практикалық маңызға ие.

Зерттеу материалдары мен әдістері

Зерттеуде Қазақстан Республикасы және оның аймақтарындағы жеке тұлғалар үшін ипотекалық несиелеудің қолжетімділігін бағалау мақсатында сандық және салыстырмалы талдау

әдістері қолданылды. Зерттеудің негізін ипотекалық қолжетімділік индексі мен несиелік жүктеме коэффициенті сияқты көрсеткіштерді есептеу мен талдау құрайды.

Зерттеу объектісі ретінде Қазақстан Республикасында жұмыс істейтін ірі екінші деңгейлі банктердің 2014-2024 ж.ж. аралығындағы ипотекалық несиелеу бағдарламалары алынды.

Негізгі дереккөздері ретінде ҚР Ұлттық Банкінің статистикалық бюллетеньдері, ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің мәліметтері, Банктердің ресми сайттарындағы несиелік өнімдерінің шарттары, ҚР Ұлттық статистика бюросының орташа табыс және тұрғын үй бағасы туралы мәліметтері, Қазақстанның тұрғын үй компаниясының талдамалық материалдары қолданылды.

Ипотекалық несиелеудің қолжетімділігін бағалау бағытында көптеген ғылыми зерттеулер жүргізілген [3], [4], [5]. Тұрғын үйдің және ипотекалық несиенің қол жетімділігі – үй шаруашылықтарының табысы, тұрғын үй бағасы, пайыздық мөлшерлемелер, несиелік беру стандарттары, мемлекеттік бағдарламалар түйісетін көпфакторлы құбылыс. Әлемдік әдебиетте қол жетімділікті өлшеудің үш негізгі бағыты қалыптасқан; қарапайым «құн/табыс» қатынастары, төлем-жүктеме және «қалдық табыс» тәсілі (1-кесте)

Кесте 1 – Numbeo деректер базасында тұрғын үйге қолжетімділікті бағалау үшін қолданылатын индекстер

Көрсеткіш	Көрсеткіштің мәні	Есептеу логикасы
Price to Income Ratio (қолжетімділік коэффициенті)	Тапқан табыстың барлығын тек тұрғын үйге төлеу керек болса, үй сатып алуға қажетті жылдар санын көрсетеді.	Тұрғын үй сатып алудың қолжетімділігін анықтайтын негізгі көрсеткіш. Ол орташа пәтер бағасының отбасының орташа жылдық табысының қатынасы ретінде есептеледі. Шетелдік стандарт бойынша бір отбасына берілетін баспананың орташа көлемі 90 шаршы метрді құрайды. Бұл көрсеткіш неғұрлым төмен болса, тұрғын үйге қолжетімділік деңгейі соғұрлым жоғары болады
Mortgage as Percentage of Income (отбасы табысындағы ипотекалық төлемнің үлесі)	Отбасы табысындағы айлық ипотекалық төлемнің үлесін көрсетеді.	Ай сайынғы нақты ипотека құнының үй шаруашылығының кірісіне қатынасы. Есептеу 90 шаршы метр тұрғын үй сатып алу үшін 20 жылға 100%-дық ипотеканы пайдаланады. Көрсеткіштің төмендеуі оң динамиканы көрсетеді.
Loan Affordability Index (ипотекалық несиенің қолжетімділік коэффициенті)	Отбасының қазіргі табыс деңгейінде тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін көрсетеді.	Алдыңғыға кері индекс. Егер көрсеткіш бірден көп болса, орташа табыс ипотекалық төлемдерден асады.
Price to Rent Ratio	Үйді сатып алу немесе жалға алу мүмкіндігін көрсетеді.	Тұрғын үйдің орташа құны жалдау мөлшерлемесіне қатынасы. Төмен мән жалға алуға қарағанда сатып алудың дұрыс екендігін көрсетеді. Ал жоғары мән керісінше жалға алған жөн екенін көрсетеді.
Gross Rental Yield (капиталдандыру мөлшерлемесі)	Үйді жалға алу құны мен сатып алу құны арасындағы алшақтықты көрсетеді.	Жылдың таза жалдау төлемдерінің тұрғын үй құнына қатынасы. Бұл көрсеткіш төмен болған сайын, жалға берілетін тұрғын үй тиімдірек болады.
Ескерту – [6] әдебиет көзі негізінде авторлар жүйелендіріп құрастырған		

Price to Income Ratio үшін қолжетімділік санаты бойынша шкала әзірленген. Максималды қолжетімділік көрсеткіші үш жылдан аспайтын коэффициент мәні болып есептеледі.

Кесте 2 - Қолжетімділік деңгейі бойынша тұрғын үй нарықтарының халықаралық классификациясы

Нарық санаты	Тұрғын үй қолжетімділігі коэффициентінің мәні
Тұрғын үй қолжетімді	3 жылға дейін
Тұрғын үй қолжетімділігі төмен	3 жылдан 4 жылға дейін
Тұрғын үйді сатып алу қиын	4 жылдан 5 жылға дейін
Тұрғын үй қол жетімсіз	5 жылдан астам
Ескерту – [7] әдебиет көздері бойынша құрастырылған.	

Дамыған мемлекеттерде тұрғын үй қолжетімділік коэффициентінің оңтайлы мәні 3-5 жыл. Ресейде бұл көрсеткіш 13,6 жылды құрайды. Ең қолжетімді елдер болып БАӘ, Дания, Бельгия және

Германия табылады. Аталған елдерде орташа жалақы ай сайынғы ипотекалық төлемдерден екі есеге артады.

Германия, Ұлыбритания, Франция, Италия сияқты елдерде Price to Rent Ratio көрсеткіші ең жоғары. Бұл тұрғын үйді жалға алу тиімді екенін көрсетеді. БАӘ-де бұл көрсеткіш ең төмен болып табылады. Бұл тұрғын үйді жалға алуға қарағанда сатып алу тиімдірек екендігін көрсетеді. Қазақстанда тұрғындар тарихи дәстүрімізге, ділімізге байланысты баспананы жалға емес, сатып алған жөн деп санайды.

Loan Affordability Index көрсеткіші 100%-дан асады: Қазақстандықтардың орташа табысы ипотекалық несиенің ай сайынғы төлемін төлеуге жетпейді. Еуропалық стандарттар бойынша орташа пәтерлердің ауданы 90 шаршы метрді құрайтын болса, ал Қазақстанда есептеуге негіз болатын орташа шаршы аудан 54 шаршы метр.

Бір адамға есептегендегі тұрғын үй көлемі елдің экономикалық жағдайына, халық тығыздығына, тұрғын үй саясатына байланысты айтарлықтай өзгереді. Дамыған елдерде бұл көрсеткіш жоғары болса, дамушы елдерде төмен болып келеді. Шетелде бір адамға шаққандағы тұрғын үйдің орташа көлемі Қазақстанмен салыстырғанда біршама жоғары (2024 ж. статистикалық деректер бойынша 24,5 ш.м.) [8]. АҚШ-та бір адамға шаққанда 68 ш.м., Франция және Германияда 39 ш.м., Польшада 27 ш.м.

Дәл осы коэффициент арқылы елдегі жүзеге асырылып жатқан бағдарламалардың орындалу тиімділігін бағалауға болады. Аталған көрсеткіш келесі формула арқылы есептеледі:

$$PIR = (PC * S) / (D * N * 12) \quad (1)$$

мұндағы, PC – бірінші және екінші ретті тұрғын үй нарығындағы 1 м² орташа нарықтық құны, S – 1 адамға есептегендегі үй шаруашылығындағы норматив бойынша тұрғын үй ауданы, D – жан басына шаққандағы орташа айлық табыс, N – үй шаруашылығындағы орташа адам саны, 12 – жылдағы айлар саны.

Осы көрсеткішті кейбір авторлар Housing Price-to-Income Ratio (HPI) – тұрғын үй бағасы мен табыс деңгейінің арасындағы қатынас арқылы есептейді. Ол орташа тұрғын үй бағасының орташа жылдық табысқа қатынасы арқылы анықталады.

$$HPI = (\text{Орташа тұрғын үй бағасы} / \text{Орташа жылдық табыс}) * 100 \quad (2)$$

Егер HPI жоғары болса, үйдің бағасы табысқа қарағанда тым жоғары, яғни үй қол жетімсіз және керісінше. БҰҰ стандарттары бойынша тұрғын үй қол жетімді болып табылуы үшін ауданы және бағасы орташа үйді сатып алуға 3 жылдан аз уақыт қажет болуы керек, егер 3-4 жыл уақыт қажет болса, онда ол қол жетімділігі орташа болып табылады, ал егер 5 жылдан көп уақыт қажет болса, онда ол қол жетімді емес болып табылады. Шын мәнінде PIR және HPI бір көрсеткіш сондықтан біз зерттеуде PIR мәнін есептедік.

Келесі көрсеткіш – Mortgage as Percentage of Income – отбасы табысындағы айлық ипотекалық төлемнің үлесін көрсетеді.

$$MPI = (\text{Ай сайынғы ипотекалық төлем} / \text{Отбасының айлық табысы}) * 100 \quad (3)$$

Көптеген қаржы сарапшылары, банктер ипотекалық төлем отбасының айлық табысының 28-30 % аспауы керек деген ұстанымды қолдайды. Біз де тұрғын үйдің қолжетімділігін осы мәлімет негізінде бағалайтын боламыз.

Келесі көрсеткіш Housing Affordability Index (HAI) – тұрғын үйдің қолжетімділік индексі. Ол «Орташа табысы бар отбасы орташа бағамен сатылатын үйді сатып ала ала ма?» деген сұраққа жауап береді.

$$HAI = (\text{Отбасының орташа табысы} / \text{Үй сатып алуға қажет сома}) * 100 \quad (4)$$

$$\text{мұндағы Үй сатып алуға қажет сома} = \text{ай сайынғы ипотекалық төлем} * 12 / 0,28 \quad (5)$$

Есептеу нәтижесі бойынша мән 100 төмен болса, онда үй қол жетімді, 100 тең болса дәлме-дәл жетеді, ал 100 жоғары болса, онда тұрғын үй қол жетімді емес.

Салыстырмалы талдау арқылы ішінде әр түрлі банктердің ипотекалық өнімдерінің шарттары салыстырылып, тиімділіктері мен шектеулері анықталды. Әр түрлі аймақтар және әр түрлі табыс деңгейіндегі үй шаруашылықтары үшін ипотекалық қолжетімділік есептелді. Пайыздық мөлшерлеме, бастапқы жарна және несие мерзімінің өзгеруі қолжетімділікке қалай әсер ететіні қарастырылды.

Зерттеуді жүргізу кезінде бейресми табыс пен көлеңкелі экономиканың әсері ескерілмеді. Кейбір аймақтар (Абай облысы, Жетісу ауданы, Ұлытау облысы) бойынша қолжетімділік көрсеткіштерін есептеу мүмкін болмады. Әлеуметтік топтар арасындағы айырмашылықтар терең зерттелмеді.

Нәтижелер және оларды талқылау

Қазақстанда тұрғын үйге деген сұраныс жылдан жылға өзгерістерге ұшырап құбылмалы сипатта, кейде күрт жоғарыласа, кей уақытта төмендейді. 2024 жылы тұрғын үй нарығында сұраныс жоғары болған, оған әсер еткен факторлар қатарында жеңілдікпен берілетін ипотека, зейнетақы жинақтарын беруді тоқтатуға байланысты халықтың алаңдаушылығы, су тасқыны жағдайы сияқтылар бар. Отбасы банкінің мәліметтеріне сүйенсек Қазақстанда 18-35 жас аралығындағы 1,3 млн халық баспанаға мұқтаж екен, жалпы алғанда қазақстандықтардың 14% баспанаға деген қажеттілік бар. Тұрғын үй нарығындағы ұсынысты талдайтын болсақ, 2024 жылы 18963407 шаршы метр тұрғын үй қолданысқа берілген, ол орта есеппен пәтер ауданы 49 шаршы метр десек, 2024 ж. Қазақстанда тұрғын үй қоры 2567514 бірлікті құраған [9].

Мемлекет үшін халықты заманауи және жайлы баспанамен қамтамасыз ету негізгі әлеуметтік мәселе болып табылады. Ал ипотека – бейімделуді қажет ететін, ипотекалық нарық механизмін жетілдіруге бағытталған, тұрғын үй қажеттілігі сияқты мәселені шешуге бағытталған құрал.

Біздің елімізде тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесі жас және қазіргі таңда белсенді қалыптасып келе жатқа жүйе. Халықтың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға деген қажеттілік ипотекалық несиелеу жүйесіне қаржылық қолдауды қамтамасыз ететін мемлекеттік бағдарламаларды әзірлеудің негізі болды.

Қазақстан Республикасындағы жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу нарығына жүргізілген талдау дамудың айқын оң динамикасын көрсетеді. Қазақстан тұрғын үй компаниясының зерттеулеріне сүйенсек Қазақстан Республикасының ипотекалық қоржыны 2015 ж. 901 млрд теңгемен салыстырғанда 2024 ж. 6,8 есеге жоғарылап 6106 млрд теңгені құраған. Өткен жылмен салыстырғандағы өсім 2024 жылы 14% болған. Бұл сомадағы «Отбасы Банк» АҚ-ның үлесі - 57% құрайды (3498 млрд теңге) [10]. Ол мемлекеттік қолдаудың тікелей механизмі, жеңілдіктер, әлеуметтік бағыттағы ипотекалық бағдарламалардың болуын көрсетеді. Бағдарламалардың шарттарына жүргізілген талдау қарыз алушылардың көлемі шектеулі екенін, оларға дәрігерлер, мұғалімдер, ғалымдар, әскерилер, мемлекеттік қызметкерлер және аз қамтылған отбасылар жататынын байқатты. Әсіресе жеңілдіктер аз қамтылған азаматтарға, соның ішінде қолданыстағы нормаларға сәйкес келмейтін, яғни 1 адамға 18 шаршы метрден кем тұрғын үйі бар азаматтар; апатты тұрғын үйлерде тұратын азаматтар; тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж, тұрғын үй алу кезегіне тіркелген азаматтар; бір тұрғын үй аумағында эпилепсия, психикалық ауытқу, туберкулез сияқты созылмалы аурулардың ауыр түрімен ауыратын адамдары бар азаматтар үшін қарастырылған. 2014-2024 ж.ж. ЖАО кезекте тұрғандар мен мемлекеттік бағдарламалар бойынша баспана алған отбасылар санының өсу қарқынын талдау 2014 жылғы ЖАО кезекте тұрған 255195 адамның 4469-ы баспаналы болып, ол 1,4% құраса, онымен салыстырғанда ағымдағы уақытта 652631 адамның 95538-ы баспаналы болып 14,5% үлесті құраған [11].

Баспанаға кезекте тұрған адамдар санатының 53,2% әлеуметтік аз қорғалған азаматтар екендігі, одан кейінгі орында бюджеттік мекемелерде жұмыс істейтіндер (27,2%), жетімдер (15,8%), апатты тұрғын үйлерде тұратын азаматтар (3,2 %), мүгедектер мен ҰОА (0,67 %).

Қазақстанда ипотеканы қаржылық қолдауды жүзеге асыру тетіктері келесі құрамдас бөліктерден тұрады:

- ипотеканың бастапқы жарнасын және ипотеканы өтеудің кейінгі мерзімді төлемдерін субсидиялау тетігі;
- шаршы метр үшін қалыптасқан мемлекеттік бағасы бар эконом класты әлеуметтік баспанамен қамтамасыз ету тетігі;
- ипотекалық мөлшерлемені субсидиялау және кейіннен коммерциялық банкке нарықтық мөлшерлеме мен жеңілдіктік мөлшерлеменің баға айырмасын қаражаттан өтеу тетігі.

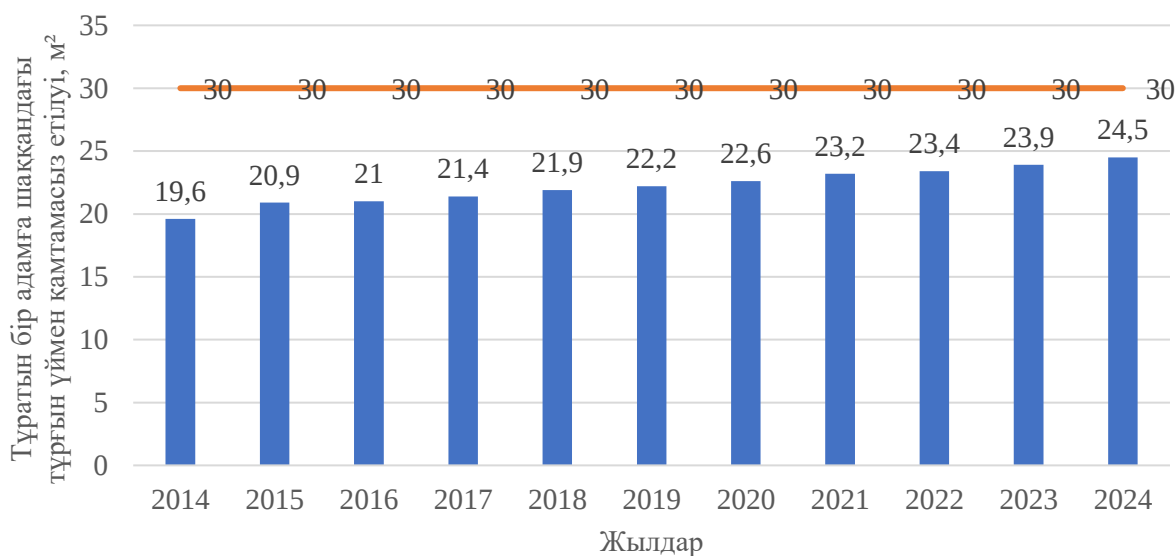
Елімізде тұрғын үйді ипотекалық несиелеу бойынша пайыздық мөлшерлемені субсидиялау бағдарламалары шеңберінде мемлекеттік қаржылық қолдауды дамыту азаматтардың баспана сатып

алуды қаржыландыру бөлігінде мүмкіндіктерін арттыруға көмектеседі. Халықтың аз қамтылған санаттарын қаржылай қолдауға бағытталған мемлекеттің жүргізіп жатқан жұмысы ипотекалық мөлшерлемені жалпыұлттық ауқымда субсидиялауда елдің экономикалық өсуін ынталандыру мақсатындағы бюджет қаражатын игерудің тиімді жолдарының бір болып табылады.

Тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін мемлекеттік қаржылық қолдаудың тиімділігін бағалаудың Н.П. Назарчук ұсынған әдістемесінде жүйелік талдаудың мемлекеттік, субъектілік, жеке деп үш деңгейін бөліп көрсеткен [12]. Олар әлеуметтік-экономикалық, бюджеттік, тұрғын үй саласындағы тиімділік көрсеткіштері деп қарастырған. Олардың әр қайсысын бірнеше көрсеткіштер арқылы есептей келе интегралды мәнін есептеу арқылы тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін мемлекеттік қаржылық қолдаудың тиімділігін анықтаған. Атап айтатын болсақ, әлеуметтік-экономикалық тиімділік көрсеткіштері ретінде несиелеу қаражатын пайдалана отырып тұрғын үй сатып алу кезіндегі мемлекеттік қаржылық қолдаудың үлесі, мемлекеттің қолдауымен қарыз алушының ипотекалық келісім шартты рәсімдеуі және алуына кететін шығындар көрсеткіштері анықталған. Мысалы, несиелеу қаражатын пайдалана отырып тұрғын үй сатып алу кезіндегі мемлекеттік қаржылық қолдаудың үлесі көрсеткішін келісім шартты мемлекеттік қаржыландырудың көлемін тұрғын үй бағасына бөлу арқылы есептеген. Біздің пікірімізше, бұлай есептеу нақты мәлімет бермейді, өйткені келісім-шартты мемлекеттік қаржыландыру көлемін тұрғын үйдің бағасына бөлу логикалық тұрғыда қисынсыз. Басқа көрсеткіштерді есептеу жолдары да осыған ұқсас келеді.

Біздің пікірімізше, жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту және халықтың баспанамен қамтамасыз етілуін арттыру бағытындағы мемлекеттік бағдарламалардың тиімділігін анықтайтын бірден-бір көрсеткіш ол тұрғын үйлердің халықтың кез келген санаты үшін қол жетімді болуы арқылы анықталады. Себебі, мемлекеттік бағдарламалардың жүзеге асырылуының басты әрі түпкі мақсаты халықты қол жетімді баспанамен қамтамасыз ету, олай болса, осы мақсатқа мемлекет қол жеткізді ме, жоқ па екенін анықтау арқылы сол бағдарламалардың тиімділігін бағалай аламыз.

Халықаралық тәжірибеде қазіргі таңда АҚШ риэлторлар қауымдастығы әзірлеген халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілу индексі негізге алынады. Қазақстандықтардың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі 2014-2024 ж.ж. аралығында келесідей өзгерген (1-сурет).



Сурет 1 – 2014-2024 ж.ж. 1 адамға есептегендегі халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілу индексі

Ескерту – [13] әдебиет көздері бойынша құрастырылған.

1-суретте көрсетілгендей, 1 адамға есептегендегі тұрғын үйдің қол жетімділігі 2014 жылғы 19,6 ш.м-ден 2024 жылы 24,5 ш.м. 1,25 есеге өзгерген. Ал БҰҰ әлеуметтік стандарты бойынша бұл көрсеткіш 1 адамға шаққанда 30 ш.м. құрауы керек. Яғни Қазақстандықтардың тұрғын үймен қамтылу индексі стандарттан 22,4% төмен. Салыстыру үшін дамыған АҚШ-да 1 адамға есептегендегі тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткіші 70 ш.м. құраса, Германияда бұл көрсеткіш жан басына есептегенде 50 ш.м. құрайды.

Тұрғын үйдің қол жетімділігінің басты факторы оның құны болып табылады. Ол тұрғын үйді сатып алудың кез келген нысаны, атап айтқанда қолма-қол ақшаға сатып алу, несиеге алу, субсидиялау арқылы сатып алуға да ықпал етеді. Тұрғын үйдің қол жетімділігі халықтың нарықтағы белсенділігі, азаматтардың күтуі және мемлекеттік, коммерциялық институттарға деген сенімділік дәрежесін ескереді. Яғни тұрғын үйдің қол жетімділігі мемлекеттің тұрғын үй саясаты, әлеуметтік-экономикалық және мінез-құлықтық өзара байланыс тығыз болатын көпфакторлы функция болып табылады. Заңдық тұрғыда «қол жетімді баспана» - әлеуметтік тұрғыда қорғалмаған халықтың тобына қатысты мемлекет жүзеге асыруды көздейтін бірқатар жобалардың ортақ атауы болып табылады. Оған бюджет саласындағы қызметкерлерге, әскери азаматтарға және жас отбасылар мен көпбалалы отбасыларға арналған бағдарламалар кіреді.

Кесте 3 – 2024 жылғы ҚР аймақтары бойынша Price to Income Ratio тұрғын үйдің қол жетімділігі коэффициентін есептеу нәтижесі

Аймақ	PC	N	S	D	D*N*12	PIR	Қорытынды
ҚР	500 198	3,4	61,2	230636	9 409 949	3,3	Тұрғын үй қол жетімділігі төмен
Астана қ.	595 466	3,1	55,8	331276	12 323 467	2,7	Тұрғын үй қолжетімді
Алматы қ.	582 512	3	54	387304	13 942 944	2,3	Тұрғын үй қолжетімді
Шымкент	444 090	3,5	63	150369	6 315 498	4,4	Тұрғын үйді сатып алу қиын
Ақмола	428 441	2,9	52,2	203825	7 093 110	3,2	Тұрғын үй қол жетімділігі төмен
Ақтөбе	286 063	3,7	66,6	205010	9 102 444	2,1	Тұрғын үй қолжетімді
Алматы	394 325	3,5	63	156522	6 573 924	3,8	Тұрғын үйді сатып алу қиын
Атырау	373 768	4,4	79,2	339821	17 942 549	1,6	Тұрғын үй қолжетімді
ШҚО	319 933	2,6	46,8	70 120	2 187 744	6,8	Тұрғын үй қол жетімсіз
Жамбыл	369 070	3,9	70,2	151958	7 111 634	3,6	Тұрғын үй қол жетімділігі төмен
БҚО	383 406	3,5	63	203290	8 538 180	2,8	Тұрғын үй қолжетімді
Қарағанды	387 100	3,1	55,8	247768	9 216 970	2,3	Тұрғын үй қолжетімді
Қостанай	339 520	2,7	48,6	217418	7 044 343	2,3	Тұрғын үй қолжетімді
Қызылорда	287 821	4,8	86,4	158881	9 151 546	2,7	Тұрғын үй қолжетімді
Маңғыстау	376 319	4,3	77,4	264644	13 655 630	2,1	Тұрғын үй қолжетімді
Павлодар	379 440	3,1	55,8	242494	9 020 777	2,3	Тұрғын үй қолжетімді
СҚО	361 432	2,7	48,6	214506	6 949 994	2,5	Тұрғын үй қолжетімді
Түркістан	367 517	5,2	93,6	118441	7 390 718	4,7	Тұрғын үй қол жетімсіз

Ескерту – [13] әдебиет көздері бойынша құрастырылған.
 PC - Бірінші ретті және екінші ретті тұрғын үй нарығындғы 1 ш.м. тұрғын үйдің орташа нарықтық бағасы, теңге
 N - Үй шаруашылығының орташа мөлшері 2021 ж. санақ бойынша, адам
 S - Үй шаруашылығындағы бір адамға шаққандағы тұрғын үйдің нормативті ауданы, бір адамға 18 шаршы метр
 D - Жан басына шаққандағы айлық табыс, теңге
 D*N*12 - Бір үй шаруашылығының жылдық табысы, млн теңге
 PIR - Тұрғын үйге қолжетімділік деңгейі, жыл

Есептелген мәліметтерден көріп отырғанымыздай, қолжетімділік деңгейі бойынша тұрғын үй нарықтарының халықаралық классификациясына сәйкес ҚР аймақтарында жағдай әрқелкі, нақтырақ айтқанда жалпы республика бойынша алғанда қолжетімділік төмен, соның ішінде Шымкент; Алматы қалаларында тұрғын үй сатып алу қиын, Ақмола, Жамбыл облыстарында тұрғын үйдің қол жетімділігі төмен, Түркістан, Шығыс Қазақстан облыстарында тұрғын үй қол жетімсіз, ал қалған аймақтарда қол жетімді екені байқаймыз.

Келесі есептейтін көрсеткішіміз Mortgage as Percentange of Income - отбасы табысындағы айлық ипотекалық төлемнің үлесін көрсетеді.

Кесте 4 – ҚР аймақтары бойынша 2024 ж. Mortgage as Percentange of Income - отбасы табысындағы айлық ипотекалық төлемнің үлесін есептеу нәтижесі

Аймақ	Үй шаруашылықтарының орташа айлық табысы, теңге	Тұрғын үйдің орташа құны (-20%)= 20% алғашқы жарнаны есептегендегі ипотекалық несиесі, теңге	Ипотека бойынша ай сайынғы төлем (аннуитет), теңге	Ипотекалық қолжетімділік индексі MPI, %	Қол жетімділік деңгейі ҚЖ/ҚЖЕ
ҚР	784162,4	19687793	267569	34,1	ҚЖЕ
Астана қ.	1026955,6	23437542	318 530	31,0	ҚЖЕ
Алматы қ.	1161912	22927672	311 601	26,8	ҚЖ
Шымкент	526291,5	17479382	237 555	45,1	ҚЖЕ
Ақмола	591092,5	16863438	229 184	38,8	ҚЖЕ
Ақтөбе	758537	11259440	153023	20,2	ҚЖ
Алматы	547827	15520632	210 935	38,5	ҚЖЕ
Атырау	1495212,4	14711508	199 938	13,4	ҚЖ
ШҚО	182312	12592563	171 140	93,9	ҚЖЕ
Жамбыл	592636,2	14526595	197 425	33,3	ҚЖЕ
БҚО	711515	15090860	205 094	28,8	ҚЖ
Қарағанды	768080,8	15236256	207 070	27,0	ҚЖ
Қостанай	587028,6	13363507	181 618	30,9	ҚЖ
Қызылорда	762628,8	11328635	153 963	20,2	ҚЖ
Маңғыстау	1137969,2	14811916	201 303	17,7	ҚЖ
Павлодар	751731,4	14934758	202 972	27,0	ҚЖ
СҚО	579166,2	14225964	193 339	33,4	ҚЖЕ
Түркістан	615893,2	14465469	196 594	31,9	ҚЖЕ
Ескерту – [9], [13], [14] әдебиет көзі негізінде авторлар құрастырған					

4-кестеден байқап отырғанымыздай, отбасы табысындағы айлық ипотекалық төлемнің үлесін көрсететін MPI көрсеткішін есептеудің нәтижесі бүтіндей республика бойынша ипотекалық несиенің қолжетімділік индексі 34,1% құрап халық үшін қол жетімді емес екендігін көрсетті. Соның ішінде 9 аймақта ипотекалық қолжетімділік индексі 30%-дан жоғары, яғни ипотекалық несиесі қол жетімді емес, соның ішінде Шығыс Қазақстан облысы, Шымкент қаласында қолжетімділік индексінің мөлшері өте жоғары, бұл аймақтарда ипотекалық баспана мүлдем қол жетімді емес деуге болады. Сөйтсе де жекелеген аймақтарда ипотекалық өнімдер қол жетімділіктің төменгі деңгейінде болса да, мүмкін екенін айта кету керек. Алматы қ., Ақтөбе, Атырау, Батыс Қазақстан, Қарағанды, Қостанай, Қызылорда, Маңғыстау, Павлодар облыстарында көрсеткіштің мәні 30 %-ға дейін. Яғни, көрсеткіштің төмендеуі аталған аймақтардағы ипотекалық нарықтағы оң динамиканы көрсетеді.

Зерттеудің келесі кезеңінде орташа табысы бар отбасы орташа бағамен сатылатын үйді сатып ала ала ма, сұрағына жауап алу мақсатында ҚР аймақтары бойынша НАІ индексі есептелді. Нәтижені 5-кестеден көруге болады.

Кесте 5 – Орташа табысы бар отбасы орташа бағамен сатылатын үйді сатып ала ала ма, сұрағының нәтижелерін талдау

Аймақ	Үй шаруашылықтарының орташа жылдық табысы, теңге	Тұрғын үйдің орташа құны (-20%)= 20% алғашқы жарнаны есептегендегі ипотекалық несиесі, теңге	Ипотека бойынша ай сайынғы төлем (аннуитет), теңге	Үй сатып алуға қажет сома	НАІ	Қол жетімділік деңгейі ҚЖ/ҚЖЕ
ҚР	9409949	19687793	267569	11467243	82,1	ҚЖЕ
Астана қ.	12323467	23437542	318 530	13651286	90,3	ҚЖЕ
Алматы қ.	13942944	22927672	311 601	13354329	104,4	ҚЖ
Шымкент	6315498	17479382	237 555	10180929	62,0	ҚЖЕ
Ақмола	7093110	16863438	229 184	9822171	72,2	ҚЖЕ
Ақтөбе	9102444	11259440	153023	6558129	138,8	ҚЖ
Алматы	6573924	15520632	210 935	9040071	72,7	ҚЖЕ
Атырау	17942549	14711508	199 938	8568771	209,4	ҚЖ

ШҚО	2187744	12592563	171 140	7334571	29,8	ҚЖЕ
Жамбыл	7111634	14526595	197 425	8461071	84,1	ҚЖЕ
БҚО	8538180	15090860	205 094	8789743	97,1	ҚЖЕ
Қарағанды	9216970	15236256	207 070	8874429	103,9	ҚЖ
Қостанай	7044343	13363507	181 618	7783629	90,5	ҚЖЕ
Қызылорда	9151546	11328635	153 963	6598414	138,7	ҚЖ
Маңғыстау	13655630	14811916	201 303	8627271	158,3	ҚЖ
Павлодар	9020777	14934758	202 972	8698800	103,7	ҚЖ
СҚО	6949994	14225964	193 339	8285957	83,9	ҚЖЕ
Түркістан	7390718	14465469	196 594	8425457	87,7	ҚЖЕ
Ескерту – [9], [13], [14] әдебиет көзі негізінде авторлар құрастырған						

«Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» АҚ-ы тұрғын үйдің халыққа қол жетімділігін есептеуде НРІ, НАІ индекстерін қолданады. НАІ индексі үй шаруашылықтарының нақты табыс деңгейі мен стандартты 54 ш.м. пәтерді сатып алуға қажет ең төменгі табыс деңгейінің ара қатынасы арқылы есептеледі. Тұрғын үй қол жетімді болуы үшін бұл көрсеткіш 100% жоғары болуы керек, бұл көрсеткіштің мәні неғұрлым жоғары болса, соғұрлым тұрғын үйдің халық үшін қол жетімділік деңгейі де жоғары болады. Кестедегі мәліметтерден көріп отырғанымыздай, ҚР бойынша НАІ мәні 82,1 % құрап қол жетімділік деңгейіне жетпей тұр, атап айтқанда орташа табысы бар Астана, Шымкент қалаларының, Ақмола, Алматы, ШҚО, Жамбыл, БҚО, Қостанай, СҚО, Түркістан облыстарының отбасылары орташа бағамен сатылатын үйді сатып ала алмайтынын көре аламыз. Алматы қаласының, Павлодар, Қарағанды облысы тұрғындарының қаржылық мүмкіндіктері дәлме-дәл жетеді, ал Ақтөбе, Атырау, Қызылорда, Маңғыстау облыстарында тұрғындардың орташа бағадағы үйді сатып алуға қаражаттары еркін жететінін байқауға болады.

НАІ индексін ЕДБ ипотекалық өнімдері бойынша децильді топтар (1-дециль ең кедей халық тобы, 10 тұрғындардың ең бай тобы) бойынша «Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» АҚ-ы жүргізген талдау нәтижесіне сүйенсек республикада ЕДБ ұсынып отырған өзіндік 7 ипотекалық несиелеу өнімдері қол жетімді емес екені белгілі болған. Қол жетімді ипотекалық өнім ретінде 7-20-25 бағдарламасы ғана танылған. Оның өзі децильдер бойынша тек 10-дециль үшін 151,4% құраған. Ал республика бойынша орташаны есептегенде бұл бағдарлама қол жетімділікті көрсетіп 124,2% құраған. Шын мәнінде басқа 9 топ үшін де қол жетімді емес. ЕДБ ипотекалық өнімдерінің арасында пайыздық мөлшерлемесі тұрғысынан «Altyn Bank» АҚ-ы өнімі тиімді екені, қол жетімділігі ең төмен ипотекалық өнім ретінде «Forte Bank» және «БЦК» өнімдері анықталған (НАІ мәні ҚР бойынша сәйкесінше 54,9 %; 53,3 %).

Қорытынды

Ипотекалық өнімдердің қол жетімділігін бағалау тұрғын үй саясаты мен халықтың өмір сүру сапасын арттыруда маңызды құрал болып табылады. Бұл мақалада қол жетімділікті анықтауға бағытталған негізгі көрсеткіштер (PIR, MPI, NAІ, НРІ) Қазақстан Республикасы және аймақтары, ипотекалық өнімдер бойынша анықталып, талданды.

Ресми статистикалық деректерге сүйенсек, 2024 жылдың нәтижесі бойынша жан басына шаққандағы орташа айлық мөлшері 230636 теңгені құраған. Бірақ бұл көрсеткіш ірі қалалар мен өнеркәсіптік өңірлердің есебінен осы соманы құрап отыр. Талдау барысында республиканың кейбір аймақатыр бойынша орташа табыс пен тұрғын үй бағасының арасындағы тепе-теңдік салыстырмалы түрде оң сипатта болғанымен, бұл жағдай халықтың нақты қаржылық мүмкіндіктеріне сәйкес келе бермейді.

Жүргізілген зерттеу еліміздегі ЕДБ ұсынып отырған ипотекалық өнімдердің халықтың басым бөлігі үшін қол жетімсіз екенін көрсетті, мұндай жағдайдың қалыптасуына бірнеше негізгі факторлар әсер етеді:

- жоғары пайыздық мөлшерлемелер – ЕДБ басым бөлігі 16-20 % аралығындағы тиімді сыйақы мөлшерлемесімен ипотекалық өнім ұсынады, ол өз кезегінде ұзақ мерзімді несиелер үшін төлемнің жоғары болуына әкеледі [15];
- бастапқы жарнаның жоғары болуы – банктерде бастапқы жарна 20-50% аралығында, ол жас отбасылар, табысы орташа отбасылар үшін едәуір қаржылық жүктеме болып табылады;
- табысты ресми түрде растаудың қиындығы – өзін-өзі жұмыспен қамтыған азаматтар үшін ипотека алу үшін табысты растаусыз ипотека алу мүмкін емес;
- аймақтар арасындағы теңсіздік – ірі қалалар мен өнеркәсіптік өңірлерде табыс жоғары болғанымен (Астана қ. – 331276, Алматы қ. – 387304, Атырау – 339821, Маңғыстау – 264644),

республиканың басқа аймақтарында орташа айлық табыс мөлшері әлдеқайда төмен (ШҚО – 70120, Түркістан – 118441, Шымкент – 150369, Қызылорда – 158881, Жамбыл – 151958 теңге);

– тұрғындардың әлеуметтік теңсіздігі – жан басына шаққандағы орташа табыс 39657-98877 теңге аралығын құрайтын 7 децильдік топтар бар.

Сонымен қатар, инфляцияның жоғары қарқыны, сақтандыру, бағалау, нотариалдық қызметтер сияқты қосымша шығындар, мемлекеттік субсидияланатын бағдарламалар бойынша шектеулер де ипотекалық несиелеудің қол жетімділігіне кері әсер етеді.

Осылайша, Қазақстандағы ипотекалық несиелеудің қазіргі жүйесі нарықтың табысы орташадан жоғары тар сегментіне ғана бағытталған, тұрғындардың басым бөлігінің қажеттіліктерін сұранысқа айналдыруға мүмкіндік бермейді. Жағдайды жақсарту үшін пайыздық мөлшерлемелерді субсидиялау, бастапқы жарнаны төмендету тетіктерін қарастыру, табысты растау талаптарын жеңілдету, аймақтық ерекшеліктерді ескеретін икемді бағдарламалар, табысы орташадан төмен отбасылар үшін жеңілдіктер енгізу қажет деп ойлаймыз.

ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1 Critical factors affecting affordability of mortgage housing in Kenya. Available at: — URL: https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-017-9547-4?utm_source (Дата обращения 02.01.2025)

2 Rachel Ong Vifor, Christopher Phelps Unlocking housing wealth through mortgage debt: do patterns and motivations vary by age?. Available at: — URL: <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2400158> (Дата обращения 02.01.2025)

3 Marco Lombardi, Madhusudan Mohanty and Ilhyock Shim. The real effects of household debt in the short and long run. BIS Working paper No 607. January 2017. Available at: — URL: <https://www.bis.org/publ/work607.pdf> (Дата обращения 15.01.2025)

4 Endre J. Reite Mortgage lending valuation bias under housing price changes and loan-to-value regulations. Available at: — URL: <https://doi.org/10.1016/j.frl.2023.104677> (Дата обращения 28.01.2025)

5 Jinqiao Long Liyuan Zhuang Housing finance and inequality: Mortgage debt in urban China. . Available at: — URL: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103411> (Дата обращения 28.01.2025)

6 О стоимости недвижимости и инвестиционных индексах. Available at: — URL: <https://www.numbeo.com/property-investment> (Дата обращения 15.01.2025)

7 Леонова, Л.Б. Методология управления строительством доступного жилья и ЖКУ : монография / Л.Б. Леонова. — Екатеринбург: Изд-во УрГУПС, 2018. — 92 с.

8 Рынок недвижимости – 2024. Итоги года. Available at: — URL: <https://krisha.kz/content/articles/2024/2024-rynok-nedvizhimosti-2024-itogi-goda> (Дата обращения 05.01.2025)

9 Статистика жилищного фонда. Available at: — URL: <https://stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications> (Дата обращения 05.01.2025)

10 Рынок ипотечного кредитования 2024. Available at: — URL: <https://khc.kz/ru/%d0%b0%d0%bd%d0%b0%> (Дата обращения 15.01.2025)

11 Количество очередников и получивших жилье. Available at: — URL: <https://hf.kezekte.kz/ru/statistics/general> (Дата обращения 15.01.2025)

12 Назарчук Н.П. Модернизация механизма финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования в условиях цифровизации экономических процессов / Дисс. на соискание ученой степени к.э.н., Ростов-на-Дону. – 2020. 125 с.

13 Қазақстан Республикасының стратегиялық жоспарлау және реформалау агенттігінің ұлттық статистика Бюросының мәліметтері. Available at: — URL: www.stat.gov.kz (Дата обращения 18.01.2025)

14 Кредитный калькулятор. Available at: — URL: <https://www.kn.kz/ipotechniy-kalkulyator?c%5Bprice%5D=14465469&c> (Дата обращения 18.01.2025)

15 Martin Casta The impact of mortgage rates on the housing market. Available at: — URL: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102079> (Дата обращения 18.01.2025)

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Аннотация

Целью статьи является оценка уровня доступности банковских ипотечных продуктов для физических лиц в различных регионах Республики Казахстан. Результаты исследования показали, что при использовании официальных статистических данных о среднем уровне заработной платы в ряде регионов жилье по ипотечным условиям условно доступно. Однако фактические данные свидетельствуют о том, что около 90% ипотечных продуктов остаются недоступными для большинства населения. Основные причины этой

ситуации включают высокие процентные ставки, крупный первоначальный взнос, сложность подтверждения доходов и социально-экономическое неравенство между регионами.

Результаты исследования представляют как теоретическую, так и практическую основу для разработки мер, направленных на совершенствование жилищной политики и повышение доступности ипотечного кредитования. В качестве рекомендаций предлагается рассмотреть механизмы субсидирования процентных ставок, снижение первоначального взноса и упрощение требований к подтверждению доходов.

В исследовании использованы методы сравнительного и количественного анализа. Были рассчитаны ключевые показатели, такие как соотношение цены жилья к доходу (PIR), доля ипотечного платежа в доходе семьи (MPI) и индекс доступности жилья (HAI). Ограничениями исследования являются отсутствие учета неформальных доходов, теневой экономики, а также невозможность анализа ряда регионов (Абайская, Жетысуская и Улытауская области).

Ключевые слова: ипотека, доступность, ипотечное кредитование, жильё, соотношение цены жилья к доходу, доля ипотечного платежа в доходе семьи, индекс доступности жилья.

ASSESSMENT OF THE ACCESSIBILITY OF BANK MORTGAGE LENDING FOR INDIVIDUALS IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Abstract

The purpose of this article is to assess the accessibility of bank mortgage loan products for individuals across various regions of the Republic of Kazakhstan. The research results indicate that, based on official average wage statistics, housing appears to be conditionally affordable in some regions. However, actual data show that approximately 90% of mortgage products remain inaccessible to the majority of the population. The key contributing factors include high interest rates, large initial down payments, challenges in verifying income, and socioeconomic disparities between regions.

The study findings offer both theoretical and practical value for the development of targeted measures to improve housing policy and increase mortgage accessibility. Recommended actions include interest rate subsidies, lowering down payment requirements, and simplifying income verification procedures.

The study employed comparative and quantitative analysis methods. Key indicators such as the Price-to-Income Ratio (PIR), Mortgage Payment as a Percentage of Income (MPI), and the Housing Affordability Index (HAI) were calculated to evaluate mortgage product accessibility across regions. Limitations of the study include the exclusion of informal incomes and shadow economy factors, as well as the inability to analyse several areas (Abai, Zhetysay, and Ulytau).

Keywords: mortgage, accessibility, mortgage loan, housing, Price-to-Income Ratio, Mortgage Payment as a Percentage of Income, Housing Affordability Index.

REFERENCES

- 1 Critical factors affecting the affordability of mortgage housing in Kenya. Available at: — URL: https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-017-9547-4?utm_source [in English] (accessed: 02.01.2025)
- 2 Rachel Ong Vifor, Christopher Phelps Unlocking housing wealth through mortgage debt: do patterns and motivations vary by age?. Available at: — URL: <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2400158> [in English] (accessed: 02.01.2025)
- 3 Marco Lombardi, Madhusudan Mohanty and Ilhyock Shim. The Real Effects of Household Debt in the Short and Long Run. BIS Working Paper No. 607. January 2017. Available at: — URL: <https://www.bis.org/publ/work607.pdf> [in English] (accessed: 15.01.2025)
- 4 Endre J. Reite Mortgage lending valuation bias under housing price changes and loan-to-value regulations. . Available at: — URL: <https://doi.org/10.1016/j.frl.2023.104677> [in English] (accessed: 28.01.2025)
- 5 Jinqiao Long Liyuan Zhuang Housing finance and inequality: Mortgage debt in urban China. . Available at: — URL: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103411> [in English] (accessed: 28.01.2025)
- 6 О стоимости недвижимости и инвестиционных индексах. [About real estate prices and investment indices]. Available at: — URL: <https://www.numbeo.com/property-investment> [in Russian] (accessed: 15.01.2025)
- 7 Leonova L.B. Metodologiya upravleniya stroitel'stvom dostupnogo zhil'ya i ZHKU : monografiya / [Methodology for managing the construction of affordable housing and housing and communal services]. L.B. Leonova. — Ekaterinburg: Izd-vo UrGUPS, 2018. — 92 p. [in Russian]
- 8 Rynok nedvizhimosti – 2024. [Real estate market - 2024]. Itogi goda. Available at: — URL: <https://krisha.kz/content/articles/2024/2024-rynok-nedvizhimosti-2024-itogi-goda> [in Russian] (accessed: 05.01.2025)
- 9 Statistika zhilishchnogo fonda. [Housing statistics]. Available at: — URL: <https://stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications> [in Russian] (accessed: 05.01.2025)
- 10 Rynok ipotechnogo kreditovaniya 2024. [Mortgage lending market 2024]. Available at: — URL: <https://khc.kz/ru/%d0%b0%d0%bd%d0%b0%> [in Russian] (accessed: 15.01.2025)

11 Kolichestvo ocherednikov i poluchivshchih zhil'e. [The number of people on the waiting list and those who received housing]. Available at: — URL: <https://hf.kezekte.kz/ru/statistics/general> [in Russian] (accessed: 15.01.2025)

12 Nazarchuk N.P. Modernizaciya mekhanizma finansovogo regulirovaniya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v usloviyah cifrivizacii ekonomicheskikh processov. [Modernization of the financial regulation mechanism for mortgage housing lending in the context of digitalization of economic processes]. Diss. na soiskanie uchenoj stepeni k.e.n., Rostov-na-Donu. – 2020. 125 p. [in Russian]

13 Қазақстан Республикасының стратегиялық zhosparlau zhəne reformatlau agenttiginің ылтық statistika Byurosynың мәліметтері. [Data from the National Bureau of Statistics of the Agency for Strategic Planning and Reform of the Republic of Kazakhstan]. Available at: — URL: www.stat.gov.kz [in Russian] (accessed: 18.01.2025)

14 Kreditnyj kal'kulyator. [Loan calculator]. Available at: — URL: <https://www.kn.kz/ipotechniy-kalkulyator?c%5Bprice%5D=14465469&c> [in Kazakh] (accessed: 18.01.2025)

15 Martin Casta The impact of mortgage rates on the housing market. Available at: — URL: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102079> [in English] (accessed: 18.01.2025)

Information about authors:

Auuezkhanuly Azamat – **corresponding author**, doctoral student, Senior lecturer, School of Management and Tourism, Almaty Management University, Almaty, Republic of Kazakhstan

E-mail: a.auuezkhanuly@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-0006-8530>

Gulshat Kasymkankyzy Baizhaksynova - candidate of Economic Sciences, Associate Professor, School of Management and Tourism, Almaty Management University, Almaty, Republic of Kazakhstan

E-mail: a.baizhaxynova@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2491-3440>

Issakhova Parida - Doctor of Economic Sciences, Head of the Doctoral Studies Department, Almaty Management University, Almaty, Republic of Kazakhstan

E-mail: p.isakhova@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6320-0489>

Информация об авторах:

Ауезханұлы Азамат – **основной автор**, докторант, старший преподаватель Школы менеджмента и туризма, Алматы менеджмент университет, г. Алматы, Республика Казахстан

E-mail: a.auuezkhanuly@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-0006-8530>

Байжақысынова Гүлшат Касымқановна - кандидат экономических наук, ассоциированный профессор Школы менеджмента и туризма, Алматы менеджмент университет, г. Алматы, Республика Казахстан

E-mail: a.baizhaxynova@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2491-3440>

Исахова Парида – доктор экономических наук, руководитель отдела докторантуры, Алматы менеджмент университет, г. Алматы, Республика Казахстан

E-mail: p.isakhova@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6320-0489>

Авторлар туралы ақпарат:

Ауезханұлы Азамат - **негізгі автор**, докторант, Менеджмент және туризм мектебінің аға оқытушысы, Алматы менеджмент университеті, Алматы қ., Қазақстан Республикасы

E-mail: a.auuezkhanuly@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-0006-8530>

Байжақысынова Гүлшат Касымқанқызы - экономика ғылымдарының кандидаты, Менеджмент және туризм мектебінің қауымдастырылған профессоры, Алматы менеджмент университеті, Алматы қ., Қазақстан Республикасы

E-mail: a.baizhaxynova@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2491-3440>

Исахова Парида – экономика ғылымдарының докторы, Докторантура бөлімінің бастығы, Алматы менеджмент университеті, Алматы қ., Қазақстан Республикасы

E-mail: p.isakhova@almatau.edu.kz

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6320-0489>