

ТОКАНОВА НАЗЕРКЕ ОРАЗБЕКОВНА

Особенности государственного регулирования ипотечного кредитования
в Республике Казахстан
(на примере АО «Жилищный Строительный Сберегательный Банк
Казахстана»)

Автореферат

диссертации на соискание академической степени магистра экономики и
бизнеса по специальности 6М050600 – Экономика

Республика Казахстан
г. Усть-Каменогорск
2011

Работа выполнена в Восточно-Казахстанском Государственном техническом университете им. Д. Серикбаева.

Научный руководитель: к.э.н., доцент ВКГТУ
им.Д.Серикбаева Курмангалиев А.А.

Официальные оппоненты: к.э.н., вице – президент КАСУ
Конопьянова Г.А.

Защита состоится 21 июня 2011 г. в 10:00 на заседании диссертационного совета в «Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д. Серикбаева» по адресу: 070004, г. Усть-Каменогорск, ул. Серикбаева 19, аудитория Г-3-210

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Восточно-Казахстанского государственного технического университета им.Д. Серикбаева.

Автореферат разослан 21 мая 2011 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

Курмангалиев А.А.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность и степень изученность проблемы. Приобретение собственного жилья - первоочередная потребность для каждой семьи. Традиционная схема финансирования строительства жилья в Казахстане, как часть бывшей советской системы жилищного финансирования, представляла собой централизованное распределение бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатного распределения среди граждан, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. Эта схема показала свою несостоятельность в период обретения Казахстаном независимости и перехода к рыночной экономике. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом. Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. Углубление теории, разработка методов и практических путей развития ипотечного кредитования жилищного строительства населения с целью снижения уровня стоимости такого строительства на основе критического анализа и обобщения отдельных научных и практических результатов представляет собой научно-экономическую проблему, имеющее большое значение в условиях сложившейся рыночной экономики Казахстана.

Степень научно практической разработанности проблемы. Теория формирования рынка ипотечного кредитования, его эволюции и история нашла отражение в работах Эдвин Дж Долан, М.Миллер, А.Смита. Вопросы потребления жилищного кредитования среди населения с выделением источников, оказывающих благоприятное воздействие на его развитие, были объектом исследования таких ученых экономической мысли стран СНГ, как Г.Мовсесиян, А.Джаншанло, В.Ковалев, Б.Поляк, Л.Кириллова и т.д.

В Казахстане проблеме перспективного развития жилищной программы и источников его финансирования, и на этой основе определение значения ипотечного кредитования для экономики в целом посвящены работы Ш.Абдильмановой, У.Баймуратова, Н.Мамырова, С.Сатыбалдина, Н.Хамитова и другие.

Цель и задачи исследования. Целью магистерской работы является теоретическое и методологическое обоснование разработанных предложений по формированию системы ипотечного кредитования.

Поставленная цель магистерской работы требует постановки следующих задач и необходимости их решений:

- Изучение состояния ипотечного кредитования в РК;
 - Раскрыть проблемы банковской системы, связанные с формированием системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан и круг государственной поддержки программе жилищного строительства;
 - Проанализировать процесс развития ипотечного кредитования в РК;
 - Проанализировать деятельность ипотечного кредитования на примере АО «Жилищно-строительный банк Казахстана».

Объем и структура работы. Структура магистерской работы обусловлена поставленными в ней целью и задачами. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, включающего 38 источников, и приложений.

Теоретическая значимость данной работы в том, что в ней подробно рассмотрен процесс становления и развития ипотечного кредитования в Казахстане с самого зарождения и до сегодняшнего дня, то есть, сделана попытка подвести итоги за 3 года существования ипотечной системы в РК.

Практическая значимость работы заключается в том, что ее возможно использовать для дальнейшего изучения этой темы, а также в том, что знания, полученные в процессе выполнения работы очень ценны и могут пригодиться в будущей профессиональной деятельности.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Система ипотечного кредитования как инструмент преодоления кризисных явлений. Ипотека - не современное слово, пришедшее к нам из стран развитого капитализма, как думают многие. История ипотечного кредитования уходит корнями в глубь цивилизации. Ипотека впервые стала развиваться в Греции в VI веке до нашей эры.

Ипотечное кредитование – это залог недвижимого имущества при получении займа в банке, дающее право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества;

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит, выдаваемый банками под заклад недвижимого имущества, право собственности на которое переходит на время кредитования к кредитору, хотя само имущество находится в пользовании заемщика;

Долгосрочный ипотечный кредит - это кредит, выданный банком физическому лицу на цели приобретения готового жилья (квартиры, жилого дома) на срок от 3 и более лет под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательств заемщика. Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции - все это ведет к увеличению экономического потенциала страны.

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности.

Ипотечное кредитование в виде формы финансирования в области жилищного строительства является самым насущным вопросом. Жилищное строительство является представителем индикатора роста в рыночной экономике, отражает динамику роста различных областей экономики и описывает народное доверие в общем будущем государства и своего будущего. На сегодняшний день решение жилищного вопроса, создание благоприятных условий для каждого казахстанца, стратегия развития стабилизирующего направления экономики и социальной отрасли является главным. В последнее время стало традиционным затягивающая недостаточность бюджетных средств, изыскивание финансирования из небюджетных источников. В этом отношении развитие долгосрочного ипотечного кредитования является самым перспективным и решающим. Основная цель развития долгосрочного ипотечного кредитования

является создание системы работы по обеспечению среднеобеспеченных граждан Казахстана к доступности стоимости жилья. Он основан на принципе приобретения жилья, освобожденного из под монополии на рынке жилья за счет долгосрочного ипотечного кредитования и личных средств граждан. В виде объекта залога (ипотеки) может выступать недвижимость, которая в свою очередь делится на имущество, являющимся объектом залога и на имущество, дающее возможность доступности ипотеки. Имущество, если на него есть права, зарегистрированные в государственной регистрации по недвижимости, может являться объектом залога.

Основная деятельность субъектов рынка ипотечного кредитования:

- заемщики – физические лица, граждане Республики Казахстан, составление договора кредита с банком (с кредитной организацией). Полученные средства в виде кредита по его требованию используются для покупки жилья. По договору для выполнения обязательства обеспечивает залог (ипотека):

- ссудодатель – это банк (кредитная организация) и другие юридические лица, выдающие заемщику в соответствии утвержденного порядка ипотечный кредит (залог). Основная деятельность ссудодателя: на основании оценки способности выплаты и оплаты кредита заемщиком представление ипотечного кредита в соответствии требований и условий кредита; оформление договора ссуды (договор залога) и договора ипотеки; обслуживание ипотечного кредитования. По договору жилищной ипотеки заемщик является обладателем залогового объекта. В случае невыполнения им обязанности заемщика, может удовлетворить свои денежные требования по договору: вкладчик – юридическое и физическое лицо получает ценную бумагу ипотечного кредитования от операторов оборотного рынка или от заемодателей, выпускающих деньги в оборот. Пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, долевые паи, инвестиционные фонды и т.д., правительство определяют им концепцию и формирует правовую основу для доверительной и эффективной работы системы ипотечного кредитования; создает механизм социальной защиты заемщика; проводит стимулирующую налоговую политику участников рынка ипотечного кредита; создает необходимые институты и участвует их управлении. Известно, что поставлена цель, которой необходимо достичь – «Жилищное строительство – сила, ведущая нашу экономику вперед». Жилищное строительство признано одним из них преобладающих направлений стратегии развития Казахстан 2030 и содержательной задачей общенационального характера. В связи с этим принят ряд государственных программ по развитию жилья в Республике Казахстан. Его основные направления: через снижение стоимости жилья предоставлять широкому кругу населения доступное жилье, продление сроков предоставления кредитов на жилье, снижение первоначального

взноса и ставок предоставления кредитов, обеспечение постепенного повышения темпов роста жилищного строительства.

В Казахстане в настоящее время функционирует специализированное финансовое учреждение, имеющее статус ипотечного банка - АО «Жилищный Строительный Сберегательный Банк Казахстана», вследствие чего ипотечные кредиты выдают коммерческие банки. В этой связи представляется целесообразным определить место ипотечного кредита в системе операций коммерческого банка. ипотечные кредиты по своему назначению и применению, относятся к средне - и долгосрочным кредитам, выдаваемым банками юридическим и физическим лицам. При этом можно выявить основные особенности, присущие данному типу активных операций. Одна из таких особенностей ипотечного кредита состоит в том, что процент за пользование кредитом имеет плавающее значение, величина которого колеблется в зависимости от многих факторов.

В рамках темы исследования было определено, что формирование ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая выражается в том, что ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

Деятельность АО «Жилстройсбербанк» на рынке ипотечного кредитования РК. Акционерное общество «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана» создан 16 апреля 2003 года по решению Правительства Республики Казахстан с 100% участием государства в уставном капитале и является единственным строительным накопительным банком в Казахстане. АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана» использует германскую модель жилищно-строительной системы, используемую многими странами. Государства Чехия, Словакия, Венгрия, Франция, Люксембург успешно развивают эту систему. Это является доказательством того, что есть много возможностей для улучшения жилищных условий при финансировании предприятием этой продукции. Банк создан для повышения возможности доступности населения Республики Казахстан к жилью, увеличения эффективности долгосрочного финансирования жилищного строительства, предоставления денежных средств для улучшения жилищных условий. В свою очередь деятельность Банка должно оказать косвенное влияние на решение социальных и демографических вопросов государства Казахстан, создать светлое будущее для подрастающего поколения – детей современного общества, так как правильное решение жилищного вопроса является верным гарантом для снижения «черты бедности» общества, развития демографических и свободных начинаний в Казахстане. Банк проводит освоение взносов клиента в накопительные деньги жилищного строительства. В соответствии лицензии, выданной Агентством

Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, Законов Республики Казахстан «О накопительных деньгах жилищного строительства Республики Казахстан» от 27 декабря 2000 года и «О банках и банковской службе в Республике Казахстан» №399-ІІ от 28 марта 2003 года, и других нормативно-правовых актов выдает жилищные займы, осуществляет и другие операции. Система накопительных денег жилищного строительства, создавая эффективный механизм покупки жилья, основанном на накоплении личных денег, является качественно новой системой кредитования мероприятий по улучшению жилищных условий населения Казахстана. Целью системы накопительных жилищного строительства – предоставления займов для покупки жилья, земельного участка, строительства жилья, обмена, проведения ремонта и реконструкции для улучшения жилищных условий, отражены показатели финансового состояния. В случае накопления 25% (50%) размера необходимой суммы для покупаемого (строящегося) жилья или ремонта, реконструкции, соответствующего продукции, предлагаемой Банком, Банк выдает жилищный заем на оставшуюся недостающую сумму 75% (50%) с низкой процентной ставкой. В этом случае, накопительные деньги жилищного строительства составляют сумму вознаграждения, начисленного Банком и государством к его накопленным деньгам. Основная привлекательность займов АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана» - предоставление поручительства на низкие ставки вознаграждения на весь период предоставления займа. Банк осуществляет и другую деятельность помимо ссудного капитала, соответственно, придерживание Банком независимой процентной политики к конъюнктуре ставки вознаграждения на финансовом рынке дает возможность предоставления кредитов с низкой процентной ставкой.

Внутренняя структура банка состоит из:

- правления;
- комитетов и комиссии, действующих постоянно;
- центрального аппарата;
- региональных отделений.

В мае 2009 года между АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана» и АО «Қазпошта» подписано Агентское соглашение. По договору АО «Қазпошта» оказывает агентские услуги по обеспечению почтовой связью областные и районные филиалы АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана».

Для объективного понятия о финансово-экономическом состоянии банка используют два блока анализа. Блок анализ состоит из актива и показателей качества, их ликвидов, а так же помогает оценить финансовую стабильность банка-заемщика.

Анализ активов банка. Группа качественных показателей активов дает возможность оценки их связи с банковской ресурсной базой. Анализ

активов по указанным расчетам показателей проведем на основании групповой методики ученой Е.С.Стойковой (таблица 1).

1 таблица – Показатели анализа активов АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана».

Справка показателей	Предельная величина коэффициента	Определяет экономическое содержание показателя
$k_1 =$ доходные активы / Активы	0,75 – 0,85	Собственный вес активов, приносящих доход в составе активов (необходимо рассматривать в взаимосвязи с k_2).
$k_2 =$ доходные активы/ денежные пассивы	$\geq 1,0$	Связь активов доходов на оплачиваемые запасы (есть преимущество перед k_1).
$k_3 =$ кредитование (долг)/ обязательства	$> 0,7$ - наступательная политика; $< 0,6$ – обререгаю-щая политика	Высокий уровень в банковской или берегающей политике, в наступательной политике – 0,78, опасное незавершенное действие; низкий уровень при берегающей политике – 0,53, возможность низких расходов
$k_5 =$ кредитование (долг)/ Капитал	$\leq 8,0$	Опасность долговой политики: 8,0 высокое содержание показывает недостаточность капитала или наступательную политику банка

На основании расчетных показателей можно сделать следующие выводы: показатель активов, приносящих доходы не соответствует нормативу. Это является доказательством того, что доля, приносящая доход в составе активов не достигла нужного уровня:

- в анализируемый период показатель k_2 в 2009 году снизился на 7,47, а 2010 году составил 4,44. Это является доказательством норм взаимосвязи доходных активов и платных фондов, однако показатель k_2 не вышел за пределы норматива, как показатель k_1 ($k_2 \geq 1,0$);

- на протяженности периода анализа кредитная политика банка была берегающая, в 2009 году k_3 выросло на 0,3, в 2010 году показатель был в соответствии предела норматива, это показывает отсутствие зависимости банковской деятельности в области кредита;

- коэффициент k_5 в последние два года, в 2010 году составили 0,62, он соответствует нормативу ($\leq 8,0$).

Анализ банковских пассивов. В показателях структуры пассивов наблюдаются стабильность банка, устойчивость обязательств, степень снижения зависимости пени и преград, показатели, характеризующие достаточную степень капитала. Анализ банковских пассивов выполнен на основе показателей, указанных в таблице 2.

2 таблица – Анализ банковских пассивов

Справка показателя	Предельное содержание коэффициента	Экономическое содержание показателя
$K_{11} =$ Капитал / Активы	0,08 – 0,15	Когда финансовая стабильность банка: $k < 0,08$, то чрезвычайная опасная граница (предел)– зависимость, подлежащая банкротству; когда $k > 0,15$ – то нетехнологический и конкурентноспособный банк.
$K_{12} =$ Онкольные и временные обязательства / Активы	0,5 – 0,7	Степень срочности и доверительности
$K_{13} =$ предоставление долгов (займ)/ Активы	0,2 – 0,35	Степень срочности и доверительности
$k_{14} =$ Онкольные обязательства / все обязательства	0,2 – 0,4	Степень снижения зависимости стабильности или расход: $k_{14} = 0,2$ – снижение зависимости стабильности; $k_{14} = 0,4$ – снижение операционных препятствий
$k_{15} =$ временные вклады / все обязательства	0,1 – 0,3	Степень снижения зависимости стабильности или расход: $k_{15} = 0,1$ – снижение расхода; $k_{15} = 0,3$ – снижения зависимости стабильности
$k_{16} =$ выдача долгов при других обязательствах	0,25 – 0,40	Степень снижения зависимости стабильности или расход: $k_{16} = 0,25$ – снижение расхода; $k_{16} = 0,40$ - снижения зависимости стабильности
$k_{17} =$ другие обязательства / другие обязательства	min – стремится	Степень пассивной стабильности и качество управления другими обязательствами (штрафы, пеня, оплата нестабильности (вина)).

Продолжение таблицы 6		
к18 = Стержневой капитал/ собственный капитал	$\geq 0,5$	Уровень достаточности стержневого капитала

3 таблица – расчетный показатель анализа пассивов АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана»

Коэффициенты	2008 год	2009 год	2010 год
К11	0,77	0,53	0,87
К12	0,22	0,44	0,11
К13	0,00	0,03	0,01
К14	0,96	0,93	0,85
К16	0,01	0,06	0,11
К17	0,03	0,01	0,05
К18	1,00	1,04	1,02

На основании расчетных коэффициентов можно сделать следующие выводы:

- содержание коэффициента k_{11} в 2008 году снизился на 0,1 процент, а в 2009 году 0,24 процентов, а также соответствует нормативу (0,08-0,15), это определяет, что в 2009 году банк был стабильным со стороны финансового состояния, нет угрозы к банкротству, показывает технологичность и конкурентноспособность банка.

- показатели k_{12} , k_{13} характеризуют периодичность и доверительность. В анализируемый период k_{12} вырос на 0,22 %, а k_{13} увеличился на 0,3%. Коэффициент k_{12} весь период соответствовал нормативу и 2010 году составил 0,44. k_{13} не превышает норматив, это доказывает, что можно говорить о том, что связь долга и активов оптимальная.

- k_{14} не соответствует нижнему пределу норматива коэффициента, он показывает низкость финансовой стабильности.

- коэффициент k_{16} в анализируемый период соответствовал нормативу. Содержание k_{16} в рассматриваемый период не изменился и ниже предела норматива, это показывает, что он вне величины уменьшения.

- k_{17} степень качества управления пассивной стабильностью и другими обязательствами (штрафы, пеня, вина нестабильности) стремится к минимуму (от 0,08 до 0,18), это соответствует нормативу. Наряду с этим, доказывает грамотную и продуманную политику.

- k_{18} показатель, характеризующий степень достаточного стержневого капитала и в это случае соответствует нормативу ($\geq 0,5$).

Анализ ликвидности банка. Показатели банка по обязательному периоду указывают степень обеспечения самых нестабильных ликвидных средств. Ликвидность выполнена на основе показателей анализа и указана в таблице 4.

Таблица 4 - Анализ ликвидности банка

Справка показателя	Определяют экономическое содержание показателя
K_8 = Кассовые активы / Онкольные обязательства	Степень покрытия ликвидными активами самых нестабильных обязательств
K_9 = Кассовые активы / Онкольные и временные обязательства	Степень закрытия ликвидными средствами депозитов и вкладов, выравнивание депозитов и вкладов от возможных искажений, используя k_8 ; превышающий коэффициент k_8 .

Таблица 5 – Расчетные показатели ликвидности АО «Жилищно-строительный сберегательный банк Казахстана».

Коэффициенты	2008г.	2009г.	2010г.
K_8	0,63	0,25	1,70
K_9	0,52	0,19	1,75

На основании расчетных коэффициентов можно сделать следующий вывод: показатель k_8 , характеризующий степень закрытия нестабильных обязательств за три года изменился на 0,38%, в 2009 году составил 0,25%. Коэффициент был равен содержанию норматива, это показывает, что нестабильные обязательства закрыты полностью и наряду с этим есть запас.

- коэффициент k_9 в результате роста кассовых активов вырос на 23% и во все время был в пределах норматива. Это показывает, что депозиты и вклады закрываются ликвидными средствами.

Потенциальный запас ликвидности при использовании вторичных ликвидных средств, на практике при определении общего состояния банка, дает возможность их использования. Этот коэффициент показывает обеспечение средств, ликвидные активы, доверенные банку востребователем, недвижимостью и вещественными ценностями. Это характеризует удовлетворение требований ссудозаемщика в предельно короткий срок, когда он не может выплатить заем, выданный банком.

Пути совершенства ипотечного кредитования в РК. Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования состоит в создании надежной законодательной и нормативной базы, которая должна быть направлена на

правовое обеспечение прав кредиторов - залогодержателей, инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы, и на обеспечение социальных гарантий граждан, приобретающих жилье с помощью ипотечных кредитов. Задача состоит в установлении оптимального баланса прав, делающего систему кредитования наименее рискованной и рентабельной для банков, и доступной и безопасной для граждан-заемщиков.

Учитывая начальный период формирования системы, государство может также создать определенные стимулирующие условия для ее развития и взять на себя часть рисков. С этой целью необходимо: совершенствование правовых основ реализации прав об ипотеке; регулирование инвестиционных механизмов привлечения долгосрочных финансовых ресурсов; создание благоприятной налоговой среды для ипотечного кредитования граждан в части средств, направляемых ими на погашение кредита.

Современное состояние правовой и организационной базы для развития системы жилищного финансирования в Республике Казахстан за последние годы

В Республике Казахстан был принят ряд законов и постановлений, касающихся ипотечного кредитования:

Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года (Общая часть) ;

Гражданский кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1999 года (Особенная часть);

Закон Республики Казахстан от 24 апреля 1995 года "О налогах и других обязательных платежах в бюджет";

Закон Республики Казахстан от 30 июня 1998 года "О регистрации залога движимого имущества";

Закон Республики Казахстан от 31 декабря 1996 года "О государственной пошлине";

Закон Республики Казахстан от 17 декабря 1998 года "О браке и семье";

Закон Республики Казахстан от 30 июня 1998 года "Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей";

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях";

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 31 августа 1995 года, "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан";

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 3 октября 1995 года, "О страховании";

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 23 декабря 1995 года, "Об ипотеке недвижимого имущества";

Постановление Правительства Республики Казахстан от 19 ноября 1998 года N 1181 "О мерах по реализации Закона Республики Казахстан "О регистрации залога движимого имущества";

Постановление Правительства Республики Казахстан от 22 августа 1997 года N 1277 "О реализации государственной жилищной политики в новых экономических условиях";

Постановление Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 года N 711 "Об утверждении порядка залога земельных участков и прав землепользования в обеспечение ипотечных кредитов";

Инструкция, утвержденная Приказом Министерства юстиции Республики Казахстан от 28 июля 1998 года N 539 "О порядке совершения нотариальных действий нотариусами Республики Казахстан";

Правила регистрации залога движимого имущества, утвержденные Приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 22.02.99 г. N 14 ;

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 4 июля 1998 года N 539 "Об утверждении Правил по проведению технического обследования недвижимости для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Правил по оценке физического износа недвижимого имущества (жилых зданий)". С целью совершенствования правовых механизмов реализации прав по ипотеке необходимо внести ряд дополнений и изменений в законодательные и иные нормативные правовые акты, касающиеся проблем: уточнения порядка права пользования заложенным жилым помещением; обращения взыскания на заложенное жилье; заключения сделок с недвижимостью, права на которые имеют несовершеннолетние граждане; создания механизмов социальной защиты граждан в случае обращения взыскания на заложенное жилье (предоставление временного жилья из фонда города).

Действующее законодательство Республики Казахстан, касающееся выпуска и обращения ценных бумаг, во многом не удовлетворяет требованиям развития рынка ипотечного кредитования, а также требованиям по привлечению долгосрочных финансовых ресурсов через выпуск и обращение эмиссионных ипотечных ценных бумаг. В целях создания массового технологичного и удовлетворяющего всем требованиям его участников (в первую очередь - требованиям инвесторов) рынка ипотечного кредитования, необходимо внести изменения в действующее законодательство, а также разработать и принять ряд нормативных актов:

- внести изменения и дополнения в Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, "Об ипотеке недвижимого имущества", в части порядка обращения, взыскания на заложенное имущество и порядка составления выдачи залога и передачи прав по закладной; внести изменения и дополнения в законодательство (Гражданский кодекс Республики Казахстан, Закон Республики Казахстан "О банкротстве"), в

части выделения в особую массу обеспечения по удовлетворению требований кредиторов по эмиссионным ипотечным ценным бумагам;

- внести изменения в законодательные акты в части защиты прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг путем включения в состав требуемого перечня информации, раскрываемой эмитентом, данных об обеспечении ипотечных ценных бумаг;
- внести предложения в Правительство республики по внесению изменений в Закон Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет", в части льготирования операции с ипотечными облигациями.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе была исследована тема «Особенности государственного регулирования ипотечного кредитования в Республике Казахстан» (на примере АО «Жилищный Строительный Сберегательный Банк Казахстана»). По результатам финансового годового отчета АО «Жилстройсбербанк Казахстана» активы в структуре банковского баланса и состава, банковские займы на работу структуры в период анализируемых лет увеличивался, денежных средств банка было достаточно. Увеличился объем резервов на путях повышения собственного капитала банка, поднялась доля ценных бумаг, выпускаемых банком.

На основании глубокого рассматривания банковской деятельности показатели активов, порождающих доход в составе активов банка, содержание активов, приносящих доход с банковских операций за 3 года выросли, это стало связано с эффективной работой банковской службы.

Достаточный уровень банковского капитала ежегодно увеличивался, расширил пути развития данной банковской службы, банк изыскал дополнительные акции и новые источники финансирования. Показатель уровня покрытия самых неустойчивых обязательств ходовых активов банка стал возможным для покрытия по всем обязательствам полностью за 3 года, коэффициент высокого содержания доходности банковских операций наблюдаем за счет ежегодного повышения всех активов банка, приносящих доход. Хороший показатель хода общей деятельности банка, направления развития стратегии банка.

Сведения о публикациях:

1. Токанова Н.О. Особенности государственного регулирования ипотечного кредитования в Республике Казахстан. В сб. Материалы XI Респ. Научн.-техн. Конф. Молодых ученых и студентов, посвященной 20-летию Независимости РК, Усть-каменогорск, 21-22 апреля 2011 г., с. 325-326.

АННОТАЦИЯ

Целью магистерской работы является теоретическое и методологическое обоснование разработанных предложений по формированию системы ипотечного кредитования.

Поставленная цель магистерской работы требует постановки следующих задач и необходимости их решений:

- Изучение состояния ипотечного кредитования;
- Раскрыть проблемы банковской системы, связанные с формированием системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан и круг государственной поддержки программе жилищного строительства;
- Проанализировать процесс развития ипотечного кредитования в РК;
- Проанализировать деятельность ипотечного кредитования на примере АО «Жилищно-строительный банк Казахстана».

Значительность магистерской работы является создание эффективного механизма покупки жилья, раскрыть значение качественной новой системы кредитования мероприятий по улучшению жилищных условий населения Казахстана через строительно-сберегательную накопительную систему.

Цель строительно-сберегательной накопительной системы – выдача займов для покупки жилья, земли, строительства жилого дома, включая обмен жилья, проведение ремонта и реконструкции для улучшения жилищных условий.

Объект исследования хозяйственная деятельность АО «Жилищно-строительный банк Казахстана». Основная привлекательность займов АО «Жилищно-строительный банк Казахстана» - это гарантия на низкие ставки вознаграждения на весь период выдачи займов.

Банк проводит и другую деятельность помимо ссудного капитала. Соответственно, поддержание независимой процентной политики конъюнктуры ставки вознаграждений банка на финансовом рынке дает ему возможность предоставления кредитов с меньшими ставками.

Научно-методологические и практические результаты исследования использовало государственное учреждение «Жилищно-строительный банк Казахстана».

В ходе подготовки магистерской работы были использованы законодательные и нормативные акты Республики Казахстан труды специалистов в области ипотечного кредитования, а также таких зарубежных ученых, как Г.Мовсесиян, А.Джаншанло, В.Ковалев, Б.Поляк.

ТҮЙІНДЕМЕ

Магистрлік жұмыстың мақсаты экономиканың тұрақты дамуын қамтамасыз ететін ипотекалық несиелеу жүйесін қалыптастыру жөнінде әзірлеген ұсыныстарды теориялық және методологиялық тұрғыдан негіздеу болып табылады.

Магистрлік жұмыстың алдындағы мақсат мынадай міндеттерді қою және шешу қажеттілігін талап етеді:

- Ипотекалық несиенің жағдайын зерттеу;
- Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиелеу жүйесінің қалыптасуына байланысты проблемаларды банк жүйесі және тұрғын үй құрылысы бағдарламасына мемлекеттік қолдау көрсету шеңберін ашу;
- ҚР-да ипотекалық кредит беру үдерісін талдау;
- «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ-ның мысалында ипотекалық кредит қызметін талдау.

Магистрлік жұмыстың маңыздылығы тұрғын үйді сатып алудың тиімді механизмін құра отырып, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесі Қазақстан халқының тұрғын үй жағдайларын жақсарту жөніндегі іс-шараларды кредиттеудің сапалы жаңа жүйесі болып табылады.

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесінің мақсаты – тұрғын үйді, жер сатып алу, тұрғын үй салу, айырбастау, жөндеу жүргізу және жаңғыртуды қоса алғанда тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін заемдар беру.

Зерттеу объектісі «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ шаруашылық қызметі. «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ заемдарының негізгі тартымдылығы – заем берілетін бүкіл мерзім бойына сыйақылардың төмен мөлшерлемесіне берілетін кепілдік.

Банк несиелік капиталдан тыс қызмет атқарады, сәйкесінше, банктің қаржылық нарықтағы сыйақы мөлшерлемесі конъюнктурасына тәуелсіз пайыздық саясатты ұстануы оған кредиттері төмен пайыздық мөлшерлеменен беруіне мүмкіндік береді.

Зерттеудің ғылыми-методологиялық және практикалық нәтижелерін «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» мемлекеттік мекемесі пайдаланды.

Магистрлік жұмысты жазу кезінде Қазақстан Республикасының заң және нормативтік актілері, ипотекалық кредиттеу саласы мамандарының сондай-ақ шетелдік ғалымдар Г.Мовсесиян, А.Джаншанло, В.Ковалев, Б.Поляк еңбектері қолданылды.

ANNOTATION

The goal of the Master's Thesis is theoretical and methodological justification of developed propositions to form the mortgage lending.

Posed goal of the Master's Thesis requires the statement and solution of the following issues:

- Study the mortgage lending process's current state;
- Expand on a range of problems, related to the formation of the mortgage lending system in the Republic of Kazakhstan and the governmental support for housing construction;
- Analyze the Republic of Kazakhstan mortgage lending system development;
- Analyze the mortgage system process by the example of the “Housing Construction bank of Kazakhstan”.

The significance of the Master's Thesis is the development of an effective mechanism for housing purchase, building of a new qualitative system for lending the citizens' housing improvement activities through money savings for housing system.

The goal of the money savings for housing system is lending money for housing purchase, land purchase, housing construction, plus the housing exchange, housing reconstructions and renovation.

The object of the research is the activity of the «Housing Construction bank Of Kazakhstan». The major advantage of this bank's lending system is the garanty of low comission rate for the whole loans issuance period.

Aside from lending funds, the bank supports independent percentage policy of the commision rate current state. This gives the bank an opportunity to issue the loans with lower rates.

The scientific-methodological and practical results of the research were used by the «Housing Construction bank of Kazakhstan».

During the development of the Master's Thesis the following sources were used: mortgage lending legislative and regulatory acts of the Republic of Kazakhstan, and the works of G. Movsesyan, A. Dzhanshanlo, V. Kovalev, B. Polyak.