«6D050900 – Қаржы» мамандығы бойынша философия докторы (PhD) дәрежесін алу үшін әзірленген Ауезханұлы Азаматтың «Қазақстан Республикасындағы жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеу: теориясы мен тәжірибесі» тақырыбындағы диссертациясына

АННОТАЦИЯ

Диссертациялық зерттеудің өзектілігі Қазақстанда ипотекалық несиелеу нарығының кеңеюіне қарамастан, халықтың кең топтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділік деңгейінің төмен болуымен айқындалады. Жоғары пайыздық мөлшерлемелер, бастапқы жарнаның көлемі және табыс пен тұрғын үй құны арасындағы сәйкессіздік жеке тұлғалардың баспана алу мүмкіндігін шектеп отыр.

Бұл мәселе тұрғын үй қолжетімділігін арттыруға бағытталған мемлекеттік саясат аясында ерекше маңызға ие. ҚР Президент жолдауларында ипотекалық несиелеуді жетілдіру және оның қамту аясын кеңейту қажеттілігі бірнеше рет атап өтілген, бұл оның әлеуметтік-экономикалық саясаттағы басым бағыт екенін көрсетеді. Сонымен қатар, қаржы жүйесіндегі цифрлық трансформация жағдайында жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеуді жетілдірудің теориялық, әдіснамалық және практикалық негіздерін кешенді түрде зерделеу қажеттілігі арта түсуде.

Диссертациялық зерттеудің мақсаты ипотекалық несиелеудің теориялық және әдістемелік негіздерін зерттеу арқылы жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеудің теориясы мен тәжірибесін жетілдіру бойынша ұсыныстарды жасау болып табылады.

Бұл мақсатқа жету үшін диссертацияда келесі **міндеттер** шешілді:

– Ипотекалық несиелеудің экономикалық табиғатын, эволюциясын және негізгі түсініктерін жүйелеу арқылы жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу теориясының концептуалдық негіздерін ғылыми тұрғыдан анықтау;

– Жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеу жүйесінің институционалдық құрылымын, оның қызмет ету қағидаларын және ипотекалық несиелеуді бағалау әдіснамасын жан-жақты талдау;

– Шетел мемлекеттеріндегі жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу тәжірибесін талдап, олардың модельдерін Қазақстан жағдайына бейімдеу үшін салыстырмалы ғылыми қорытындылар әзірлеу;

– Қазақстандағы жеке тұлғаларға арналған ипотекалық несиелеудің макроэкономикалық детерминанттарын, тұрғын үй қолжетімділігінің негізгі индикаторларын есептеу және талдау;

– Қазақстан Республикасындағы жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу нарығының құрылымдық және динамикалық трансформациясын, оның ішінде банктердің ипотекалық несиелеудегі сапалық және сандық көрсеткіштерін, нарық сегментациясы және өнімдік желісі тұрғысынан зерттеу;

– Банктердің жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеудегі тиімділігін екі сатылы DEA әдісі және Malmquist өнімділік индексі негізінде кешенді бағалау, уақыт бойынша тиімділік өзгерісін анықтау;

– Ипотекалық бағдарламаларды іске асыру үдерісіне банктік ипотекалық несиелеу қолжетімділігін арттыруға арналған екі деңгейлі әдіснаманы интеграциялау жөнінде ғылыми негізделген ұсыныстар әзірлеу;

– Банктердің жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу экожүйесін жасанды интеллекті мен блокчейн технологиялары арқылы дамытудың тың жолдарын қарастыру;
– Қазақстанда зейнет жасындағы жеке тұлғаларға арналған кері ипотекалық несиелеуді енгізудің қаржылық моделін әзірлеу.

Зерттеу нысаны. Диссертациялық зерттеудің объектісі Қазақстан Республикасының екінші деңгейлі банктері мен олардың жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу тетіктері.

Зерттеу пәні жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеу үдерісінде қалыптасатын қаржы-экономикалық қатынастар және оларды реттейтін, тиімділігін бағалайтын және қолжетімділігін айқындайтын әдіснамалық, институционалдық және технологиялық тетіктер.

Зерттеудің әдіснамалық негізін жалпы ғылыми таным әдістері мен арнайы әдістер құрайды. Қолданылған әдістер қатарына деректерді жинау және өңдеу, статистикалық талдау әдістері, экономикалық-математикалық модельдеу, салыстырмалы талдау әдістері, сондай-ақ тиімділікті бағалау әдістері (DEA және Malmquist индексі) жатады. Аталған әдістер Қазақстан Республикасындағы жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеудің қазіргі жай-күйі туралы кешенді әрі сенімді ақпарат жинауға, сондай-ақ оның тиімділігін талдау, ипотекалық несиелеу қолжетімділігін бағалау және мемлекеттік бағдарламаларды іске асыру мен цифрлық трансформация жағдайында оны арттырудың әдіснамалық тәсілдерін әзірлеу үшін эмпирикалық база қалыптастыруға мүмкіндік берді.

Зерттеудің негізгі нәтижелері. Диссертацияда ипотекалық несиелеудің теориялық-тұжырымдамалық негіздері нақтыланып, ипотекалық жүйенің институционалдық құрылымы, негізгі қағидалары мен даму факторлары айқындалды. Цифрлық трансформация жағдайында дәстүрлі модельден экожүйе парадигмасына көшу ғылыми тұрғыдан негізделіп, DEA және Malmquist индексі негізінде тиімділікті бағалаудың көпдеңгейлі аналитикалық платформасы ұсынылды. Шетелдік ипотекалық несиелеу модельдеріне салыстырмалы талдау жүргізіліп, оларды Қазақстан Республикасының жағдайына бейімдеу бағыттары айқындалды.

Екінші тарауда жүргізілген эмпирикалық талдау негізінде Қазақстандағы ипотекалық несиелеудің дамуы макроэкономикалық факторлармен тығыз байланысты екендігі және ипотекалық нарық, тұрғын үй бағалары мен халық табыстары арасында проциклдік тәуелділіктің қалыптасуымен қатар жүретіні анықталды. 2015-2024 ж.ж. аралығында ипотекалық қоржынның айтарлықтай өсуіне қарамастан, табыс динамикасымен салыстырғанда борыштық жүктеменің өңірлік диспропорцияларының күшеюі анықталды, ал тұрғын үй қолжетімділігінің төмендеуі PIR, MPI және HAI көрсеткіштері арқылы расталды. Нарықтың циклдік сипатқа ие екендігі, мемлекеттік бағдарламаларға тәуелділігі және «Отбасы банкінің» басым рөл атқаратындығы айқындалды. DEA-Malmquist әдісін қолдану ипотекалық нарықтағы банктердің тиімділігінің негізгі факторларын анықтауға және олардың өнімділігін арттырудағы цифрландырудың рөлін ғылыми тұрғыдан негіздеуге мүмкіндік берді.

Зерттеудің үшінші тарауында ипотекалық ипотекалық бағдарламаларды тиімді іске асыруға арналған екі деңгейлі әдіснама әзірленді. Бірінші деңгейде PIR, MPI және HAI көрсеткіштерін біріктіретін ипотекалық қолжетімділіктің интегралдық индексі ұсынылып, ол өңірлер арасындағы елеулі айырмашылықтарды анықтауға мүмкіндік берді. Әдіснаманың екінші деңгейі ретінде децильдік талдау нәтижелеріне негізделген табыстық сегментацияға бағытталған әдіснамалық тәсіл ұсынылды. Зерттеу

нәтижесінде төмен табысты топтар үшін мемлекеттік қолдау шаралары ұсынылып, сондай-ақ орта табысты топтар үшін Қытай тәжірибесі негізінде мемлекет пен жұмыс берушілер арасындағы ынтымақтастық тетігі ұсынылды. Жасанды интеллект, машиналық оқыту, блокчейн және банктік скоринг технологияларын біріктіруге негізделген интеграцияланған технологиялық модель әзірленді. Бұдан бөлек, егде жастағы жеке тұлғалардың табысын арттыру құралы ретінде кері ипотеканың қаржылық моделі ұсынылды.

Диссертациялық зерттеудің **ғылыми жаңалығы** келесі негізгі нәтижелермен сипатталады:

1) цифрлық трансформация жағдайында банктік ипотекалық несиелеудің дәстүрлі «жүйе» парадигмасынан «экожүйе» парадигмасына өтуін негіздейтін теориялық аппарат әзірленіп, банктік ипотекалық несиелеу экожүйесін кешенді қарастырудың концептуалдық платформасы мен экожүйе акторларының қызметінің тиімділігін бағалаудың интегралдық аппараты ұсынылды;

2) Екінші деңгейлі банктердің ипотекалық сегменттегі тиімділігін бағалауға арналған екі сатылы DEA моделі мен Malmquist өнімділік индексіне негізделген практикалық авторлық әдіснама ұсынылып, банктер тиімділігіне әсер ететін негізгі факторлар жүйелендірілді және олардың ықпалы эмпирикалық тұрғыда дәлелденді;

3) Ипотекалық қолжетімділікті бағалауға арналған MPI, PIR және HAI көрсеткіштерін біріктіретін интегралдық индекс әзірленіп, оның негізінде Қазақстан өңірлері арасында терең құрылымдық теңсіздіктердің бар екені кешенді түрде айқындалды;

4) Ипотекалық өнімдер бойынша децильдік талдау нәтижелеріне негізделген табыстық сегментация тәсілі ұсынылып, әртүрлі табыс топтарына арналған мемлекеттік қолдау тетіктері ғылыми тұрғыда негізделді;

5) Жеке тұлғаларды ипотекалық несиелеу экожүйесін дамытуға арналған жасанды интеллект, машиналық оқытуға негізделген скоринг жүйелері және блокчейн технологияларын біріктіруге негізделген интеграцияланған технологиялық модель қалыптастырылып, ол ипотекалық үдерістің барлық кезеңдерін толық цифрландыру мен автоматтандырудың тұжырымдамалық платформасын құрауға жол ашты;

6) Қазақстан жағдайына бейімделген кері ипотекалық несиелеудің қаржылық моделі ұсынылып, тұрғын үй капиталын табыс көзіне айналдыру арқылы зейнеткерлердің әл-ауқатын арттырудың және банктер үшін тәуекелдері шектеулі жаңа қаржылық құралды енгізудің ғылыми негіздемесі жасалды.

Қорғауға шығарылатын тұжырымдар:

1) Цифрлық трансформация жағдайында ипотекалық несиелеу жүйесі тек банктер мен қарыз алушылар арасындағы қарапайым байланыс емес, әртүрлі қатысушылардан тұратын өзара байланысты күрделі құрылымға айналғаны анықталды. Ипотекалық несиелеу жүйесін дәстүрлі «жүйе» ретінде қарастыру жеткіліксіз екені және өзара тығыз байланыста дамитын ипотекалық қатынастарды «экожүйе» ретінде түсіндіру қажеттілігі ғылыми негізде дәлелденді. Ипотекалық экожүйені кешенді талдауға арналған концептуалдық негіз және оның қатысушыларының тиімділігін жан-жақты бағалауға мүмкіндік беретін интеграцияланған әдістемелік тәсіл ұсынылды.

2) Қазақстанда ипотекалық нарық айтарлықтай өскеніне қарамастан, тұрғын үйдің қолжетімділігі төмен екендігі дәлелденді. Автор талдаған көрсеткіштер (PIR, HPI, HAI, MPI) ипотекалық несиелеу жеке тұлғалар үшін қолжетімсіз екенін

дәлелдеді. Батыс облыстарда ипотекалық қолжетімділік салыстырмалы түрде жоғары болса, оңтүстік өңірлерде, ірі қалаларда жағдай күрделі екені анықталды. Ипотекалық нарықтың дамуы мемлекеттік бағдарламаларға тәуелді және циклдік сипатқа ие екендігі нақтыланды. Алынған нәтижелер өңірлік дифференциацияланған және табысқа бейімделген мемлекеттік ипотекалық саясаттың қажеттілігін негіздейді.

3) Ипотекалық нарықтағы ЕДБ тиімділігін бағалауға арналған екі сатылы DEA моделі мен Malmquist өнімділік индексіне негізделген практикалық әдіснама банктердің ресурстарын тиімді басқаруына, операциялық шығындар құрылымына, несие қоржынының сапасына және технологиялық тиімділікке тікелей тәуелді екені дәлелдеді. Бұл келесі тұжырымдарды қалыптастыруға мүмкіндік берді: А) операциялық шығындар, соның ішінде персоналдың шамадан тыс ұлғаюы банк қызметінің тиімділігін айтарлықтай төмендетсе, депозиттік базаның кеңеюі тиімділікті күшейтеді; Ә) Malmquist индексі әртүрлі уақыт шеңберінде банктер өнімділігінің әркелкі динамикасын айқындап, әмбебап банктерде өнімділіктің бірқалыпты өсуін, мамандандырылған және трансформацияланған банктерде айтарлықтай циклдік ауытқулардың бар екенін көрсетті; Б) ипотекалық сегментте банктердің тиімділігін арттыру үшін операциялық шығындарды оңтайландыру, цифрлық ипотекалық экожүйені дамыту, ресурстық базаны тиімді пайдалану және тәуекелдерді басқаруды күшейту шешуші мәнге ие екені анықталды.

4) Ипотекалық қолжетімділікті біріктіретін MPI, PIR және HAI авторлық интегралдық индекс аймақтар арасында терең құрылымдық теңсіздіктердің бар екенін дәлелдеді. Атап айтқанда, қолжетімділік Ақтөбе обл. – 0,5875; БҚО – 0,5705; Маңғыстау обл. – 0,5685 жоғары, ал оңтүстік аймақтарда Шымкент қ. – 0,348; Түркістан обл. – 0,4315; Алматы обл. – 0,4265 қолжетімділік айтарлықтай төмен. Бұл өңірлік әртараптандырылған ипотекалық саясатты әзірлеуді талап етеді. Ипотека лимиттерін, субсидиялау тетіктерін және бастапқы жарна талаптарын өңірлік ерекшеліктерге бейімдеу қажеттігі нақтыланды.

5) Децильдік талдау нәтижелеріне негізделген табыстық сегментация тәсілі ипотекалық өнімдердің жоғары табыс топтарына шоғырланғанын және төмен (1-3 децильдер) мен орта (4-6 децильдер) табысты жеке тұлғалардың ипотекалық нарықтан шеттелуін ғылыми тұрғыда дәлелдеді. Осы теңсіздікті төмендетуге арналған құралдар жүйесі нақтыланды. Әлеуметтік осал топтар үшін өңірлік коэффициенттер мен мемлекеттік субсидиялау тетіктерін енгізу, ал орта табыс топтары үшін мемлекет пен жұмыс берушілердің қатысуына негізделген ынтымақтастық матрицасы ұсынылды.

6) Ипотекалық несиелеу экожүйесін дамыту мақсатында ұсынылған интеграцияланған технологиялық модель скоринг үдерісін жасанды интеллект, машиналық оқыту және блокчейн негізінде жетілдірудің тиімділігін дәлелдеді. Ипотекалық үдерістің скоринг, тәуекелдерді басқару, құжаттарды верификациялау, андеррайтинг, бағалау, алаяқтықты анықтау және смарт-келісімшарттар арқылы рәсімдеу кезеңдерін толық цифрландырудың тұжырымдамалық платформасы ұсынылды. Нәтижесінде, банктердің операциялық шығындарын қысқарту мен тәуекелдерді тиімді басқару арқылы ұлттық ипотекалық экожүйені сапалық жаңа деңгейге көтеруге бағытталғаны ғылыми тұрғыда негіздеді.

7) Кері ипотекалық несиелеуді енгізуге арналған қаржылық модель тұрғын үй капиталын табыс көзіне трансформациялау тетігі арқылы зейнеткерлік жастағы жеке тұлғалардың қаржылық әл-ауқатын арттыру мүмкіндігін ғылыми тұрғыда дәлелдеді. Ұсынылған модель зейнеткерлердің ай сайынғы табысын екі есеге ұлғайту әлеуеті бар

екенін, ал жоғары құнды жылжымайтын мүлік иелері табысының одан әрі өсуін қамтамасыз ететіндігі анықталды. LTV көрсеткіші кері ипотекалық өнім бойынша банктердің қаржылық тұрақтылықтылығын қамтасыз ететіндігін дәлелдеді.

Диссертациялық зерттеудің теориялық маңыздылығы Қазақстанда жеке тұлғаларды банктік ипотекалық несиелеудің теориялық-әдіснамалық негіздерін дамытуда және цифрлық трансформация жағдайында дәстүрлі «жүйелік» модельден «экожүйелік» модельге өтудің заңдылықтарын ғылыми тұрғыдан негіздеуде көрініс табады. Зерттеу нәтижелері ипотекалық нарықтың құрылымы, оның мемлекеттік бағдарламаларға тәуелділігі, циклдік дамуы және тұрғын үй қолжетімділігінің табыс пен баға теңгерімсіздігімен байланысы жөніндегі ғылыми түсініктерді кеңейтеді.

Параметрлік емес талдау әдістерін (DEA, Malmquist индексі) қолдану банктердің тиімділігін бағалау құралдарын жетілдіруге мүмкіндік берсе, әзірленген интегралдық көрсеткіштер жүйесі (MPI, PIR, HAI) мен екі деңгейлі әдіснама ипотекалық несиелеу қолжетімділігін кешенді талдаудың ғылыми негізін қалыптастырады.

Зерттеудің тәжірибелік маңыздылығы оның нәтижелерін мемлекеттік органдар, қаржы институттары және екінші деңгейлі банктер қызметінде қолдану мүмкіндігімен айқындалады. Ұсынылған екі деңгейлі әдіснама қарыз алушылардың өңірлік және табыстық ерекшеліктерін ескере отырып, ипотекалық саясатты қалыптастыруға, мемлекеттік бағдарламаларды жетілдіру бойынша шаралар әзірлеуге мүмкіндік береді. DEA-Malmquist әдіснамасы банктердің операциялық тиімділігін арттыруға, ресурстарды оңтайландыруға және тәуекелдерді басқаруға бағытталған. Интеграцияланған технологиялық модель банк үдерістерін автоматтандыруға, шығындарды азайтуға және ашықтықты арттыруға ықпал етеді. Зерттеу нәтижелері тұрғын үй қолжетімділігін арттыру стратегияларын әзірлеуде және кері ипотеканы қоса алғанда, жаңа қаржылық құралдарды енгізуде пайдаланылуы мүмкін.

Зерттеу нәтижелерінің жариялануы. Диссертациялық зерттеудің негізгі қорытындылары 10 ғылыми еңбекте жарық көрді: SCOPUS базасына кіретін журналдарда 2 мақала, ҚР Ғылым және жоғары білім министрлігінің Білім және ғылым саласындағы сапаны қамтамасыз ету комитеті ұсынған журналдарда 8 мақала жарияланды.

Диссертациялық зерттеудің құрылымы мен көлемі. Диссертация кіріспеден, үш тараудан, қорытындыдан және пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады. Диссертация 46 кестені, 53 суретті қамтиды, сондай-ақ пайдаланылған әдебиеттер тізімі 261 атаудан тұрады.