

Аубакирова Ж.Я., Әбілда С.К.

**Мемлекет экономикасындағы жылжымайтын мүлік нарығының ролі**

Қазіргі таңда Қазақстан Республикасында тұрғын үй нарығын, құрылысын дамыту жолдары сенімді, әмбебап заң актілерін, нормативтер мен стандарттарды құру мен оларды бекіту процестері арқылы жүзеге асуда. Қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жаңа тұрғын үй саясатын енгізу терең әлеуметтік-экономикалық нәтижеге ие.

Жылжымайтын мүлік нарығы экономиканың маңызды элементі және ұлттық байлықтың бөлігі болып табылады. Оның ролі қоғамды жылжитын және жылжымайтын үй-жайға қажеттіліктерін қамтамасыз ету, мемлекеттің ЖІӨ-гі үлесі, байланысты салаларға әсер етуіндегі мультипликативтік әсерінің және т.б. маңыздылығымен шартталған. 2010 және 2015 ж. аралығындағы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің көлемі, ипотекалық несие беру өлшемі, бағалардың өсу қарқыны бойынша статистикалық ақпараттарға талдау жасалынды. Мультипликативтік әсер деректері негізінде жылжымайтын мүлік нарығын сұраныс және ұсыныс аспектілерінде мемлекет тарапынан қолдау керектігі жөнінде қорытынды жасалынды.

**Түйін сөздер:** жылжымайтын мүлік нарығы, мультипликатор, бірінші ретті тұрғын үй нарығы, факторлар, тұрғын үй құны.

Aubakirova Zh.Y., Abilda S.K.

**The role of the real estate market in the state economy**

Nowadays, in the Republic of Kazakhstan of the housing market and construction of the development is carried out with the help of a reliable, universal laws, implemented in education and approval of regulations and standards. Deep introduction of a new housing policy to ensure that affordable housing is social and economic effect.

The real estate market is a key element of the economy and a part of the national wealth of a state. Its role is determined by the importance of meeting the needs of the society in the residential and non-residential premises, the share of the sector in the GDP, the multiplier effect on related industries, etc. The article analyses statistical data for the period from 2010 to 2015 regarding the volume of housing construction in operation, the volume of provided mortgage loans, the rate of price increase. On the basis of the multiplicative effect data, the author concludes that there is a need for public support of the real estate market in the aspects of demand and supply.

**Key words:** real estate market, multiplier, the secondary housing marketfactors, house prices.

Аубакирова Ж.Я., Абилда С.К.

**Роль рынка недвижимости в экономике государства**

В настоящее время в Республике Казахстан развитие рынка и строительства жилья осуществляется с помощью надежных, универсальных законодательных актов, реализуется в образовании и утверждении нормативов и стандартов. Глубокое внедрение новой жилищной политики для обеспечения доступным жильем имеет социально-экономический эффект.

Рынок недвижимости является ключевым элементом экономики и частью национального богатства государства. Его роль обусловлена важностью удовлетворения потребностей общества в жилых и нежилых помещениях, долей сектора в ВВП страны, мультипликативным эффектом воздействия на смежные отрасли и т.д. В статье проведен анализ статистических данных за период с 2010 по 2015 г. по объемам ввода жилья в эксплуатацию и темпу роста цен. На основе данных о мультипликативном эффекте сделан вывод о необходимости государственной поддержки рынка недвижимости в аспектах спроса и предложения.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, мультипликатор, рынок первичного жилья, факторы, цены на жилье.

**МЕМЛЕКЕТ  
ЭКОНО-  
МИКАСЫНДАҒЫ  
ЖЫЛЖЫМАЙТЫН  
МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ  
РОЛІ**

**Кіріспе**

Жылжымайтын мүлік нарығы экономиканың негізгі элементі және ұлттық байлықтың бөлігі болып табылады. Оның ролі қоғамды жылжитын және жылжымайтын үй-жайға қажеттіліктерін қамтамасыз ету, мемлекеттің ЖІӨ-гі үлесі, байланысты салаларға әсер етуіндегі мультипликативтік әсерінің және т.б. маңыздылығымен шартталған.

2015 жылы Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығына әр түрлі факторлар әсерін тигізді. Жағымсыз факторлар қатарына ЖІӨ-нің төмендеуін, теңгенің құлдырауын, инфляцияның жоғарғы қарқынын, халықтың нақты табысының төмендеуін, жұмыссыздық деңгейінің өсуін жатқызуымызға болады.

Жағымды факторларына мемлекеттің құрылыс секторын субсидиялауын жатқызамыз.

Ел экономикасының нашарлауы және халықтың ертеңгі күнге деген сенімсіздігі «жинақтау парадоксының» туындауына алып келгенін айта кеткен жөн [2]. Халықтың жинақтау көлемі 2015 жылы 2014 жылмен салыстырғанда 18%-ға артты. Бұл ағымдық тұтынуға кері әсер етеді, сонымен қатар экономикалық жағдайдың жақсаруы кезінде тұрғын үйге сұраныстың артуына қозғаушы болуы мүмкін.

**Әдістемелік бөлім.** Осы мәселеге байланысты заңнамалық және нормативтік актілер, мемлекеттік бағдарламалар, «Қолжетімді тұрғын үй – 2020», «Өңірлерді дамыту – 2020» бағдарламалары, Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі Агенттіктің мәліметтері, отандық және шетелдік танымал ғалымдардың еңбектері, оқулықтары, сондай-ақ елімізде және шетелде мерзімді баспасөз беттерінде жарияланған ғылыми мақалалар қолданылды.

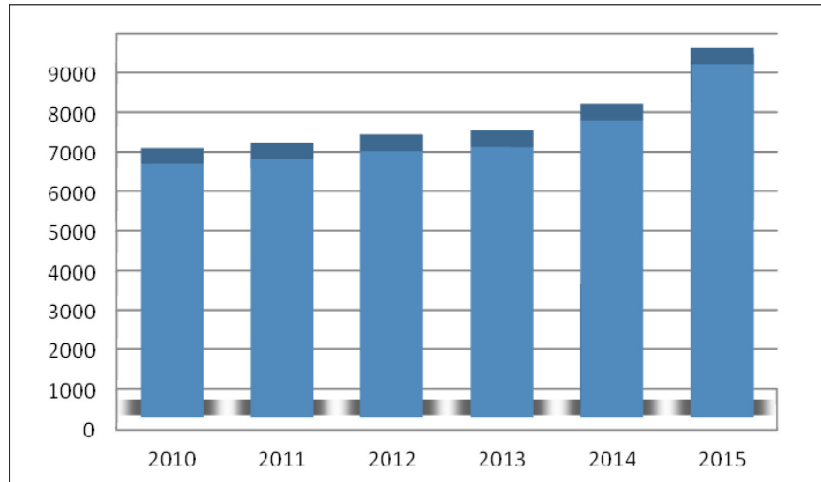
Зерттеу құралы ретінде өзара байланыстар талдауы, көптік корреляция-регрессиялық талдауы, трендтік (аддитивті) талдау қолданылды.

**Қорытынды мен талқылаулар.** Экономикалық дағдарыс жағдайына қарамастан тұрғын үй құрылыс саласында өсу байқалып отыр (1-сурет) [1].

Тұрғын үй нарығының дамуында ипотекалық несиелеу және мемлекеттік субсидия маңызды роль атқарады.

Тұрғын үй құрылысының қарқыны өсуіне қарамастан, халықтың тұрмысқа жайлы тұрғын үймен қамтамасыз етілуі әліде төмен деңгейде сақталған. Мамандардың пайымдауы бойынша қалыптасқан қажеттілікті қамтамасыз ету үшін

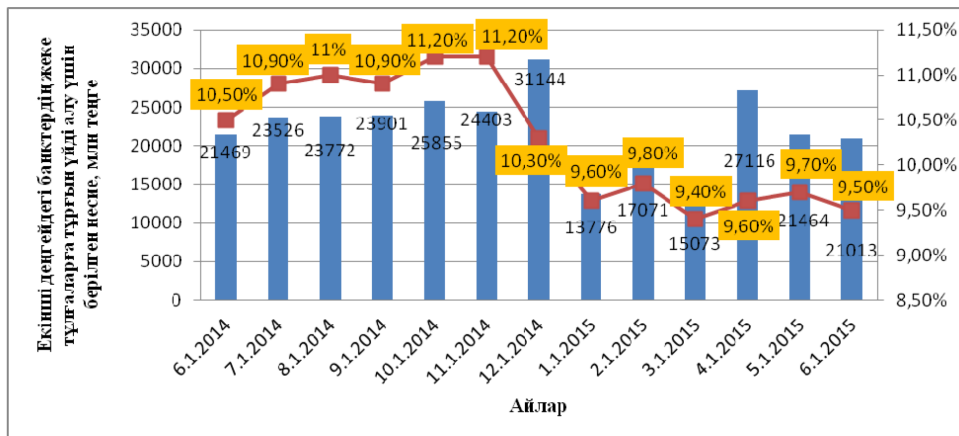
және ескірген, апатты үйлерді ауыстыру үшін жылына кем дегенде 10-12 млн. м. кв. тұрғызу қажет. Ал егерде Шығыс Европа нормасына (30-40 м. кв.) жетуді көздейтін болсақ, онда 20 дан 25 млн. м.кв.-қа дейін салу қажет.



1-сурет – 2010-2015 ж. аралығындағы тұрғын үйді пайдалануға беру динамикасы

Төмендегі 2-суреттен біз екінші деңгейдегі банктердің құрылыс пен тұрғын үйлерді алу үшін жеке тұлғаларға берілген несиелендіру бойынша сыйақы мөлшерлемесін көре аламыз. Ипотекалық несиелендіру мөлшерлемесі 2014 жылы 10,5-11,2% аралығында болды. 2015 жылы жеке тұлғалардың тұрғын үйді иелену үшін алған қарыздары 1032,5 млрд. теңгені көрсетті, соның ішінде ипотекалық тұрғын үй қарыздары

969,5 млрд. теңгені құрады. Ипотекалық несиелендіру бойынша сыйақы мөлшерлемесі 9,5% болды. Қазіргі таңда ипотекалық несиелендіру бойынша тиімді төлем мөлшерлемесі 12,5%-дан 17%-ға дейін құрайды. Осы жылы қаржы нарығында ипотекалық ұйымдар ішінде ең көп несиелендіру «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» АҚ бойынша берілген.



2-сурет – Екінші деңгейдегі банктердің құрылыс пен тұрғын үйлерді алу үшін жеке тұлғаларға берілген несиелендіру және сыйақы мөлшерлемесі  
Ескерту: [1] дерек көзі негізінде автор құрастырған

Тұрғын үй несиесінің дамуына негізгі кедергілер:

- тұрғындардың басым бөлігінің табыс деңгейінің төмендігі және тұрғын жай құрылысының жетіспеушілігі;

- қоғамның ауқатты тобы мен әлеуметтік жетілмеген тобының арасындағы елеулі алшақтық;

- құрылыс материалдары өндірісіндегі, тұрғын үй құрылысы мен іске асырудағы жеке монополизм және баға монополизмі;

- бағаның өсуіне және тұрғын үй нарығына мемлекеттік ықпал жасау шараларының жоқтығы;

- тұрғын жайды әлеуметтік жалға алудың кеңейтілген жүйесінің жоқтығы;

- инфляцияның жоғары деңгейі және оны бейтараптандырудағы мемлекеттік шаралардың тиімсіздігі;

- ұзақмерзімді қаржылық ресурстардың жетіспеушілігі және оларды қолданудағы төмен тиімсіздік деңгейі;

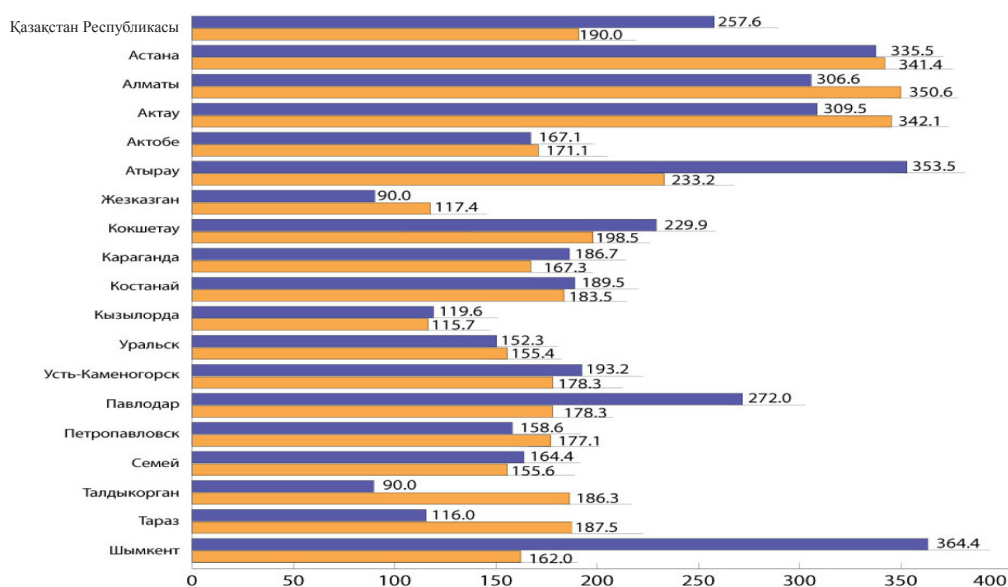
- әкімшілік-құқықтық кедергілер (жер кесіп беру, рұқсаттамалар, келісімдер, тұрғын жайды меншікке өткізу құқығы, жемқорлық);

- несие бойынша жоғары трансакциялық шығындар мен пайыздар;

- мемлекеттік және коммерциялық ипотекалық бағдарламалардың тиімсіздігі;

- тұрғын үйде несиелендірудің балама тәсілдерінің болмауы, соның ішінде құрылыстық жинақ қассалары мен тұрғын үй құрылыстық кооперативтердің болмауы [5].

Осы аталған проблемаларды шешу үшін мемлекет тарапынан бірқатар іс-шаралар жүзеге асырылуы тиіс. Сонда ғана, мемлекеттік бағдарламалар жоспарланған мақсатты индекаторға қол жеткізе алады.



3-сурет – Қазақстан Республикасындағы аудандар бойынша жаңа тұрғын үйлердің сату құны, 2015 ж. [1]

3-суреттен бірінші ретті нарықта төрт аймақта республика бойынша орташа мәннен жоғары екендігін көреміз. Тұрғын үй құрылысына инвестицияларда әр түрлі салынған, 55%-дан көбісі үш аймаққа келеді: Алматы, Астана және Алматы облысы. Қазіргі кезде тұрғын үй құрылысының мемлекет аймақтары бойынша дифференциациясы байқалуда. Әр түрлі аймақтарда бағалар әртүрлі. Бірінші ретті нарық барлық аймақта дамымаған. Тұрғын үй құрылысының сапасының төмендеуі 2015 жылы аймақтарда

салынып жатқан объектілерді бақылау, сонымен қоса құрылысқа рұқсаттамалар орталық орындаушы ұйымнан – Құрылыс жұмыстары бойынша Комитет (ҚЖК) индустрия және сауда Министрлігінен – жергілікті акиматтарға және мемлекеттік архитектуралық құрылыс қызметтеріне берілді. Бұл құрылыстың сапасын бірыңғай мемлекеттік бақылау жүйесін таратып жіберді.

Тұрғын үй құрылысындағы тағы бір мәселе, бұл салынған үйлердің қымбаттығы. Бұның себебі құрылыстың өзіндік құнының өсуі, импорт-

тық құрылыс материалдарының, жабдықтардың және т.б. артып тұруы [4].

Республиканың құрылыс саласының қайта құрылуы баға қозғалысына әсер етті.

Құрылыстағы бағаның өсуінің негізгі факторы оның жоғары материалсыйымдылығы болып табылады. Құрылыс ұйымдарының өндіріс шығындары 2011-2015 жылдары бес есе көбейген. Шығындардың басым бөлігін құрылыс жұмыстармен байланысты тұрақты шығындар құрайды: 2015 жылы 2001 жылмен салыстырғанда тұрғын үй құрылысында қолданылатын жұмыстардың барлығы 139 есе көбейген.

Талданылып отырған кезең аралығындағы отандық құрылыс материалдары 5 есе, ал импортталатындар 4 есе қымбаттаған.

Осымен қатар, тұрғын үй құрылысының қымбаттауына жер учаскілерін алу, техникалық шарттарды орындаумен байланысты төлемдер, жобалау процестері және үй бағасының 23-35% құрайтын сымдарды қосу сияқты қосымша шығындар ықпал етеді.

Тұрғын үй құрылысының құнын төмендету құрылыстағы ең маңызды міндеттерінің бірі болып табылады. Ол үшін тұрғын үйдің шаршы метр құнын төмендететін тиімді жоспарлық және технологиялық шешімдер табу қажет.

Кәсіпорындар үшін айтарлықтай проблемалардың бірі болып (әсіресе мұнай газ өндіруші компаниялармен ынтымақтастық кезінде) қажетті халықаралық стандарттардың (ISO, API және т.б.) жоқтығы табылады. Бұдан басқа, құрылыс материалдары өндірісінің дамуына капиталды тартуға жоғары қаржылық мүмкіндіктерінің арқасында мердігерлік жұмыстарға тендерлерді ұтып алатын және өз елдерінен құрылыс материалдарды жеткізуге мүдделі шетел құрылыс фирмалардың өктемдігі кедергі келтіруде.

Талдау барысында құрылыс саласының дамуына кедергі келтіріп отырған бірнеше факторлар анықталды:

- құрылысшылардың өзіндік қаражатының болмауы және несиелік ресурстарының жетіспеушілігі;

- қажетті инфрақұрылымы бар дайын құрылыс алаңының тапшылығы;

- жер бөлудегі заңды және бюрократиялық бөгеттер;

- құрылыс ұйымдарының жеткіліксіз қуаттылығы және құрылыс материалдар өнеркәсібіндегі әлсіз өндіріс базасы;

- жер учаскілеріне және құрылыс материалдарына бағаның үздіксіз өсуі нәтижесінен құрылыс өзіндік құнының жоғарылауы;

- құрылыс нарығын монополизациялау;

- құрылыс маман қызметкерлерінің жетіспеушілігі.

### Қорытынды

Тұрғын үй мәселесін шешу Қазақстанның мемлекеттік саясаты үшін негізгі міндеттердің бірі болып табылады. Осыған орай, Қазақстан Республикасы Президентінің «Қазақстан Республикасының 2020 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспары» Бағдарламасын жүзеге асыру барысында қосымша «Өңірлерді дамыту» бағдарламасы бекітілді.

Бағдарламаның мақсаты – өңірлердің перспективада өзекті әлеуметтік-экономикалық проблемаларын шешу. Инфрақұрылымдық жобаларды іске асыру өңірлерде тұратын халықтың өмір сүру сапасын жақсартуға бағытталған.

Қазіргі таңда тұрғын үй нарығындағы мәселелерді негізгі үш топқа бөліп қарастыруға болады.

- экономикалық тәртіп мәселесі;

- заңдық-құқықтың шеңбердегі мәселелер;

- ұйымдастыру мәселелері.

Анықталған мәселелерді шешу үшін мемлекет тарапынан келесі бастапқы мақсаттар алға қойылды:

- тұрғын үй нарығындағы ұсыныстардың өсуіне жағдай жасау (тұтынушылар сегментінің, тұрғындардың түрлі әлеуметтік топтарының қажеттілігіне байланысты);

- азаматтардың барлық категорияларына тұрғын жайдың қолжетімділігін арттыру;

- қалалық немесе ауылдық жағдайларды қалыптастыруда көлем мен сапа теңгерімін қамтамасыз ету.

Тұрғын үй құрылысы мен несиелендіруді дамыту мәселелерінің кешенділігіне байланысты оларды шешу үшін жүйелі тәсілдер қолданылады.

Қорыта келгенде, құрылыс саласы ел экономикасының дамуында айтарлықтай маңызды роль атқарады. Осыған орай мемлекет құрылыс саласының қарқынын сұраныс және ұсыныс аспектілерінде қолдау көрсетуді жалғастыру қажет.

### Әдебиеттер

- 1 Қазақстан Республикасының статистикалық агенттігінің ресми сайты [www.stat.gov.kz](http://www.stat.gov.kz) – сайтының ақпараттары
- 2 Королева А.М. «Парадокс бережливости» в современной экономике // Экономика и предпринимательство. – 2016. – №2, ч.2. – С. 36-39.
- 3 Королева А.М. Роль рынка недвижимости в экономике государства // Общество: политика, экономика и право. – 2016. – №6. – С. 146.
- 4 Оспанов С.С., Оскенбаева А.М. «Аймақтық тұрғын үй кешендерінің инфрақұрылымын экономикалық бағалау», «Әл-Фараби әлемі» ғылыми конференциясы, 2014 ж.
- 5 Әлеуметтік тұрғын үй немесе баспана мәселесі, // [http://www.azattyq.org/content/kazakhstan\\_housing\\_problems/25037638.html/](http://www.azattyq.org/content/kazakhstan_housing_problems/25037638.html/)

### References

- 1 Kazakhstan Respublikasynyn statistikalık agenttiginin resmi saity [www.stat.gov.kz](http://www.stat.gov.kz)
- 2 Koroleva A.M. «Paradocs berezhlivosti» v sovremennoi ekonomike // ekonomika i predprinimatel'stvo. - 2016. - №2, - ch.2. - s. 36-39
- 3 Koroleva A.M. «Rol' rynka nedvizhimosti v ekonomike gosudarstva» // obshestvo: politika, ekonomika i pravo. - 2016. - №6. – s. 146
- 4 Ospanov S.S., Oskenbayeva A.M. «Aimaktyk turgyn ui keshenderinin infrakurylymyn ekonomikalık bagalau», «Al-Farabi alemi» gylimi konferenciya, 2014 zh.
- 5 Aleumettik turgyn ui nemese baspana maselesi, // [http://www.azattyq.org/content/kazakhstan\\_housing\\_problems/25037638.html/](http://www.azattyq.org/content/kazakhstan_housing_problems/25037638.html/)