

FTAMP 06.61.01

<https://doi.org/10.26577/be.2022.v139.i1.08>**Т.И. Какижанова** *, **Г.Р. Даулиева** 

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Қазақстан, Алматы қ.
*e-mail: kakizhanova@gmail.com

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ТҰРҒЫН ҮЙ НАРЫҒЫНЫҢ ПАНДЕМИЯДАН KEЙІНГІ ДАМУ ЖАҒДАЙЫ

2020 жылы Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының дамуы COVID-19 инфекциясынан туындаған қолайсыз экономикалық жағдай мен осы вирустың таралу факторлары арқылы айқындалды. Осы мақаланың негізгі мақсаты COVID-19 жағдайында Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының динамикалық дамуын 2014 жылғы дағдарыспен салыстыра отырып бағалау және мүмкін болатын салдарын талдау болып табылады. Статистикалық деректерді жинау мен талдау және тұрғын үй нарығына үздіксіз мониторинг жүргізудің арқасында нарықтық бағыттардағы да, мемлекеттік тұрғын үй саясатындағы да жүйелі өзгерістер туралы қорытындылар жасалды. Мақалада салыстырмалы талдау әдістерін пайдалана отырып, тұрғын үй нарығының даму тенденциялары анықталды, жылжымайтын мүлік бағасының жылдық динамикасына әсер ететін негізгі факторлар анықталды; олардың арасындағы байланысты анықтау үшін корреляциялық талдау және осы факторлардың тұрғын үйдің орташа бағасына әсерін бағалайтын эконометрикалық модельдер бағаланды және пандемияға байланысты енгізілген шектеулер мен шаралардың мүмкін болатын салдарлары анықталды. Барлық нарық субъектілерінің дамуын және қамтуын ынталандыратын Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығын қолдау бойынша ұсыныстар жасалынды. Алынған нәтижелер зерттеушілерге, инвестициялық жобаларды ұйымдастырушыларға және мемлекеттік органдардың өкілдеріне пайдасы бар.

Түйін сөздер: тұрғын үй нарығы, COVID-19, тұрғын үй бағасы, мемлекеттік реттеу, ипотека.

T.I. Kakizhanova*, G.R. Dauliyeva

Al-Farabi Kazakh National University, Kazakhstan, Almaty
*e-mail: kakizhanova@gmail.com

State of post-pandemic development of the housing market of the Republic of Kazakhstan

The development of the housing market of the Republic of Kazakhstan in 2020 was predetermined by important factors – the unfavorable economic situation caused by COVID-19 and the spread of this virus. The main purpose of this article is to analyze and assess the dynamic development of the housing market of the Republic of Kazakhstan in the context of COVID-19 when compared with the crisis year of 2014 and analyze the potential consequences. Thanks to the collection and analysis of statistical data and continuous monitoring of the housing market, conclusions were drawn about serious changes, both in market directions and in systemic changes in the state housing policy. In the article, using methods of comparative analysis, trends in the development of the housing market are identified, key factors influencing the annual dynamics of real estate prices are identified; their quantitative impact was assessed using correlation analysis and econometric models of the impact of these factors on the average housing price by the population were evaluated and the permissible consequences of restrictions and measures introduced in connection with the pandemic were determined. Recommendations are proposed to support the housing market of the Republic of Kazakhstan, stimulating the development and coverage of all market entities. The results obtained will be useful to researchers, organizers of investment projects and representatives of government bodies.

Key words: Housing market, COVID-19, housing prices, government regulation, mortgages.

Т.И. Какижанова*, Г.Р. Даулиева

Казахский национальный университет имени аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы

*e-mail: kakizhanova@gmail.com

Состояние постпандемического развития рынка жилья Республики Казахстан

Развитие рынка жилья Республики Казахстан в 2020 году предопределялось важными факторами – вызванной COVID-19 неблагоприятной экономической конъюнктурой и распространением этого вируса. Основной целью данной статьи является анализ и оценка динамического развития рынка жилья Республики Казахстан в контексте COVID-19 при их сопоставлении с кризисным 2014 годом и анализ потенциальных последствий. Благодаря сбору и анализу статистических данных и непрерывному мониторингу рынка жилья, получены выводы о серьезных изменениях, как и в рыночных направлениях и так и в системных изменениях государственной политики жилья. В статье с помощью методов сравнительного анализа, определены тенденции развития рынка жилья, выявлены ключевые факторы, влияющие на погодную динамику цен на недвижимость; выявлено их количественное воздействие с помощью корреляционного анализа и оценены эконометрические модели влияние этих факторов на среднюю цену на жилье со стороны населения и определены допустимые последствия ограничений и мер, введенных в связи с пандемией. Предложены рекомендации для поддержки рынка жилья Республики Казахстан, стимулирующей развитие и охват всех субъектов рынка. Полученные результаты будут полезны исследователям, организаторам инвестиционных проектов и представителям органов государственного управления.

Ключевые слова: рынок жилья, COVID-19, цены на жилье, государственное регулирование, ипотека.

Кіріспе

Тұрғын үй нарығы – Қазақстан Республикасының экономикасы мен ұлттық байлық секторының негізгі элементі, оның рөлі қоғамның тұрғын үй-жайларға қажеттілігін қанағаттандырудың маңыздылығына, мемлекеттің жалпы ішкі өніміндегі секторлардың үлесіне, сондай-ақ ұқсас салаларға мультипликативті әсер етуіне негізделген. Тұрғын үй нарығы тек республикалық ауқымда ғана емес, сонымен қатар облыстық және муниципалдық деңгейде де экономикалық және әлеуметтік процестердің дамуын сипаттайтын көрсеткіштердің бірі болып табылады. Сонымен қатар тұрғын үй нарығындағы сұраныс тұтынушылардың қолда бар жинақталған байлығы мен табыстарына, пайыздық қойылым мен объектілердің құнына және басқа факторлардың жиынтығына байланысты болғандықтан айрықша ерекшеліктерге ие.

Тұрғын үй нарығына барлық уақытта орталық банктің негізгі мөлшерлемесі төмендетуі мен тұрғын үй нарығына берілетін мемлекеттік субсидиялар сияқты оң және ЖІӨ өсуінің төмендеуі, инфляцияның жоғары деңгейі, халықтың нақты табысының төмендеуі, жұмыссыздық деңгейінің артуы сияқты теріс факторлар әсер етеді. Сондай-ақ тұрғын үй объектілеріне ұсыныс бағасының ең ашық сипаттамалары мен биз-

нес пен кәсіпкерлік болып табылатын әлеуетті сатып алушылардың табыстары мен ақшалай жинақтарының тұрақтылығы мен өсуі белсенді тұрғын үй нарығының жұмыс істеуінің қажетті шарты болып табылады.

Тұрғын үй нарығының басты ерекшелігі – оның әркелкілігі және сегменттердің көптігі: тұрғын үй, инвестициялық, жалға алу және т.б. Сатып алушылардың көпшілігінің мақсаты – қазіргі өмір сүру деңгейін жақсарту, сондықтан жаңа тұрғын үйді сатып алу бұрыннан барын сатумен қатар жүреді. Дағдарыс кезінде сатылымның төмендеуі байқалады. Ал инвестициялық сегментте сатып алушылар мен сатушылар асинхронды түрде іске қосылады, инвесторлардың күтуіне қарай сұраныс пен ұсыныс өзгереді. Инвестицияға арналған тұрғын үй нарығы бірқатар жағдайларда тұрғын үй сегменті үшін тұрақсыздандырушы фактор рөлін атқарады: өсу кезеңінде спекулятивті инвестициялар байқалады, бұл баға көбігінің пайда болуына әкеліп соғады.

2020 жылдың басында коронавирустық пандемия себебінен әлем экономикалық дағдарысқа тап болды, Қытайда экономикалық құлдырау 1992 жылдан бері алғаш рет орын алды, биржалардағы сауда көлемі қаңтарда төмендей бастады, сонымен қатар мұнайдың әлемдік бағасы да айтарлықтай түсті. Коронавирустың таралуының әсерінен, тұтынушылардың сатып

алуларынан бастап, тауарлар мен қызметтерді өндіруге дейінгі, барлық дерлік экономикалық белсенділік тоқтап қалды. Елдерде жаңа коронавирустық инфекцияның халық арасында кеңінен таралуына байланысты үкімет кәсіпорындардың қызметіне әртүрлі шектеу шараларын енгізді, бұл өндірістің күрт азаюына және пайданың төмендеуіне, тиісінше, жұмысшылар санының қысқаруымен, халықтың жұмыссыздығының артуы мен табысынан айырылуға әкеліп соқты. Дегенмен, COVID-19 әр түрлі елдерге біркелкі емес экономикалық әсер еткені анық.

Қазақстанда COVID-19 коронавирус инфекциясының алғашқы жағдайы 2020 жылдың 13 наурызында тіркелді. 19 наурыздан бастап «Төтенше жағдай туралы» Қазақстан Республикасы Заңының шешімімен қалаларда адамдардың кіруі мен шығуына шектеулер қоятын карантин енгізілді.

Нәтижесінде трансформациялық өзгерістер барлық салаларда, оның ішінде Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығында да байқалды. Дағдарыстан кейін нарықтық жағдайды сәтті жеңу және қалпына келтіру үшін тиімді шараларды әзірлеу қажеттілігі тұтастай алғанда Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығын және аймақ нарықтарын пандемия жағдайында талдаудың өзектілігін анықтайды.

2020 жыл еліміздің жылжымайтын мүлік нарығы үшін ерекше жыл болды. Бұл кезең алдында пайда болған жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялардың табыстылығының төмендеуі және қашықтан жұмыс істеуге жаппай көшу сияқты кейбір жаһандық процестерді айтарлықтай жеделдетті. Тұрғын үй нарығындағы дағдарыс кезіндегі халық табысының төмендеуіне байланысты және нарықтағы жалпы депрессиялық көңіл-күй алдымен сұраныстың төмендеуіне әкелді, жылдың екінші жартысында, керісінше, жылжымайтын мүліктің барлық түрлеріне бағаның өсуі айқын байқалды.

Тұрғын үй нарығы және оның тұрақты дамуы айналыстағы тауарларының ерекшелігіне байланысты, әр елдің дамуы үшін өте маңызды және макроэкономикалық ортаның кез-келген өзгерістеріне өте сезімтал. Осыған байланысты, бұл мақаланың мақсаты – Қазақстанның тұрғын үй нарығын 2014 жылғы дағдарыс жылымен салыстыра отырып COVID-19 жағдайындағы даму динамикасын бағалау және мүмкін болатын салдарын талдау.

Әдебиеттерге шолу

COVID-19 пандемиясының жаһандық ауқымы мен өзара байланысты әлемдік экономикаға тікелей және жанама әсерін талдаудың күрделілігіне қарамастан кейінгі кезде қызығушылық туғызатын құнды жұмыстар әлемде көп кездеседі.

Австралиялық ғалымдар (Hu et al., 2021) елдің бес ірі қаласындағы үй бағасының динамикасын зерттей отырып, COVID-19 таралуы мен тұрғын үй бағасының арасындағы кері корреляцияны анықтады.

Қытайлық зерттеушілер таңдама санын көбейте отырып, Қытайдың 34 ірі қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығына COVID-19 індетінің әсерін бағалады. COVID-19 белсенді таралған қалалардағы үйдің орташа бағасы індет таралмаған қалалар мен қауымдастықтарға қарағанда шамамен 1,3% төмен болғаны анықталды (Liu & Tang, 2021).

Ал Qian et al. (2021) COVID-19-ның үй бағасына әсері тек осы инфекцияның таралуы жоғары немесе медициналық емдеу жағдайлары нашар аймақтарда ғана байқалатыны анықталды.

Жоғарыда айтылғанға ұқсас зерттеулер отандық қалалар үшін жүргізілмеген, бірақ статистикалық деректер 2020 жылдың сәуірі-мамыр айларындағы Алматы, Астана және Шымкент сияқты ірі қалаларында да тұрғын үй нарығындағы бағаның аздап төмендегенін көрсетеді. Қытайдағы сияқты, қалалардың жылжымайтын мүлік нарығының эпидемиялық шоктарға реакциясы сипаттамалары бойынша біркелкі емес. Талдау көрсеткендей, тұрғын үй бағасының, сату көлемінің және жалдау ақысының төмендеуі қысқа мерзімді болды және бағалар бұрынғы деңгейіне оралып қана қоймай, әлемдік нарықтардағы қалыптасқан жағдайға байланысты және мемлекеттік қолдау шараларының арқасында, эпидемиялық шоктан кейін ол деңгейден де асып түсті.

Зерттеушілердің басым көпшілігінің ертеректе жазылған еңбектері жаһандану жағдайындағы тұрғын үй мәселелерін оның негізгі даму бағыттарын талдап бағалауға негізделген және жұмыстарда тұрғын үй нарығына әсер ететін COVID-19 індетінен басқа да маңызды факторлар қарастырылған.

Осы бағытта зерттеу жүргізген ғалымдардың негізгі пікірлеріне тоқталайық. Boyd & Terry (2014) жылжымайтын мүлік нарығының даму-

ына стратегиялық әсер ететін технологиялық деңгейдің дамуы мен энергия сыйымдылығы, сонымен қатар сол және басқа аймақтың даму ерекшеліктерін сипаттайтын сұраныс сияқты қосымша қозғаушы күштерді бөліп қарастырды. Мұны өнеркәсіптік революция нәтижесі ретінде электр энергиясын тұтынудың өзгеру заңдылықтары сұраныс қисығын жылжыта отырып, жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс жағдайына әсер ететіндігімен түсіндіреді.

Жылжымайтын мүлік нарығы елдің экономикасының нақты секторы, қаржы нарығы, ақша-несие саясаты жағдайына және басқа факторларға тәуелді және үнемі өзара байланыста болады. Reed & Wu (2010) авторларының жұмыстарында жылжымайтын мүлік нарығының даму моделі циклділік қағиданы іске асыру және тәуекел факторын ескеру негізінде қарастырылды.

Жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың дәстүрлі әдісінде Hornstein жылжымайтын тұрғын үй нарығын екі негізгі құрамдас бөлікке, яғни бастапқы және қайталама тұрғын үй нарығына бөліп қарастырды. Бірақ елдің жалпы ішкі өнімінің өсу қарқынына тұрғын үй нарығының бұл түрлерінің әсері біркелкі емес. Hornstein (2009) пікірі бойынша бастапқы, жаңа тұрғын үй нарығы ЖІӨ өсу қарқынына тікелей әсер етеді, өйткені жылжымайтын мүлікті (тұрғын үй) сатып алу инвестициялық үрдіс ретінде қарастырылады. Ал қайталама нарық жанама сипатқа ие.

Жоғарыда айтылып кеткендей, жылжымайтын мүлік нарығының дамуы жеке және заңды тұлғалардың инвестициялық белсенділігіне, оның ішінде мемлекеттің қатысуына тікелей байланысты. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығындағы тікелей инвестициялау процесі, Poornu (2003) еңбектерінде көрсетілген келесі ерекшеліктерге ие: таза ақшалай ағынның қалыптасуы; тиімді салық салу; болашақтағы пайдалар, соның ішінде динамикадағы активтердің (жылжымайтын мүлік объектісі) құнының өсуі.

Тұрғын үй нарығын дамыту және қолдау барысында мемлекеттік органдардың қатысуы іс-әрекеттердің қарқындылығына елулі ықпал етеді. Мемлекеттік реттеу құралдарының бірі – ақша саясаты. Shim et al. (2013) сияқты авторлар қандайда бір аймақтағы тұрғын үй нарығына тікелей әсер ететін кепілдік талаптары (RR) (міндеттемелер); несие сомасына қойылатын шектеулер (Credit); өтімділікке қатысты талап-

тар (Liq) сияқты ақшалай саясаттың құралдарын бөліп қарастырды.

Ал Lin (2012) зерттеулерінде жылжымайтын мүлік нарығының негізгі қатысушылығына әсер ететін халықтың табыс деңгейі, жалпы ішкі өнімнің өсу қарқыны, ипотекалық несиелер бойынша пайыздық мөлшерлеме деңгейі, тұрғын үйді сатып алу жолдары (жалға алу, меншік құқығы, үй шаруашылығы деңгейіндегі инвестициялар) сияқты факторлардың әсерін көрсетеді.

Зерттеу нәтижелерінің құрылымы Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығындағы орнаған жағдайларды талдауға негізделі отырып құрылған.

Әдіснама

Тұрғын үй нарығының жағдайы мен құрылыс саласы қазіргі таңда материалдық пен ұйымдастырушылыққа қатысты көптеген мәселелермен бетпе-бет келіп отыр. Сондықтан зерттеу оған қатысты сапалық және сандық даму көрсеткіштерін талдауға негізделген.

Тұрғын үй нарығының жағдайын анықтау үшін мақалада Қазақстанның статистикалық деректері талданды, ведомстволар мен агенттіктердің сараптамалық бағалаулары пайдаланылды.

Тұрғын үй нарығын жалпы талдаудың жекелеген кезеңдерінің мазмұны төмендегідей: мәліметтерді жинау және тексеру, республика бойынша тұрғын үй нарығына қатысты деректер базасын құру және толтыру; статистикалық мәліметтерді өңдеу және қарастырылып отырған дағдарыс кезеңіндегі нарық сегментінің жайкүйін 2014 жылғы дағдарыспен салыстыра отырып талдау; нарық сегментінің жағдайын аналитикалық жағынан сипаттау; тұрғын үйдің орташа бағасына әсер ететін факторларды анықтау және нарықтың қызмет ету заңдылықтарын зерттеу мақсатында модельдеу; тұрғын үй нарығының дамуын болжау және қажетті ұсыныстар жасау.

Зерттеудің ақпараттық базасы Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросының және Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі, «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ, «Қазақстанның орнықтылық қоры АҚ», «Отбасы банк» тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің ақпараттары мен статистикалық деректері мен мемлекеттік бағдарламалар, даму стратегиялары, мемлекет басшысының халыққа жолдаулары арқылы құрады.

Жалпы тұрғын үй нарығын талдау нәтижелері нарықты кейінгі мамандандырылған талдау үшін қажетті деректер ретінде – жылжымайтын мүлік нарығындағы мемлекеттік басқару шешімдерін қабылдауда, әртүрлі нарық операторларының мүдделері үшін, сонымен қатар нақты жобаларды инвестициялық талдау, жылжымайтын мүлікті бағалау мақсатында пайдаланылады.

Нәтижелер мен талқылау

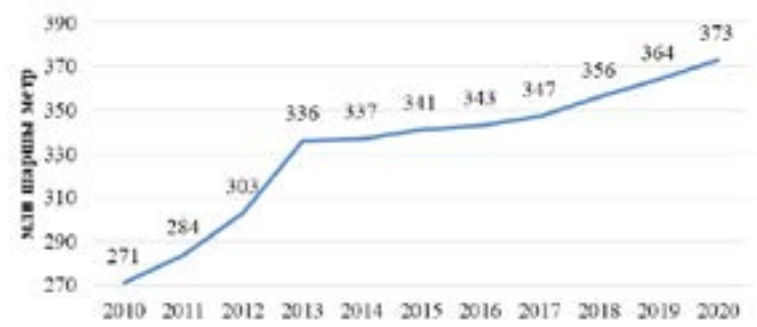
Президент Қасым-Жомарт Тоқаев 2020 жылы «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі» атты Жолдауында «Азаматтардың әлеуметтік әлауқаты, ең алдымен, баспана мәселесіне тікелей байланысты. Тұрғын үй азаматтарымыз үшін – қашанда басты мәселе. Нарық жағдайында тұрғын үйдің қолжетімділігі адамдардың табысына және осы міндетті өздігінен шеше алу қабілетіне орай жүзеге асады» деп атап көрсетті.

Тұрғын үй саласының динамикалық дамуы аймақтардың белгілі бір ілгерілеуін, құрылыс индустриясының дамуын, халықтың төлем қабілеттілігін, инвестициялық белсенділік деңгейін, кәсіпкерлік пен әлеуметтік саланың қызметін көрсетеді. Тұрғын үй нарығын бағалау тұрғын үй қорының сапасы, баспана құрылысының көлемі және осы салаға салынатын инвестиция деңгейі, жылжымайтын мүліктің құны және халықтың төлем қабілетті сұранысы сияқты бірқатар көрсеткіштерді

қамтиды. Сонымен қатар, халықтың төлем қабілеттілігін көрсететін жалпы сұраныс пен экономикалық белсенділікті сипаттайтын ұсыныс есебінен қалыптасатын жылжымайтын мүлік бағасы халықтың табысының және қалалар мен аймақтардың даму перспективаларының маңызды көрсеткіші болып табылады. (Коломак және Кукушкин, 2019).

Экономикалық дағдарыстардың жағымсыз әсерінен ең алдымен тұрғын үй нарығы зардап шегеді. Бұған мұнай нарығындағы әлемдік бағаның құлдырауынан, ұлттық валютаның күрт әлсіреуі және елдегі халық табысының төмендеуі салдарынан туындаған 2014 жылғы экономикалық дағдарысқа «дейін», «сол кезде» және «кейінгі» жылжымайтын мүлік нарығының дамуының экономикалық көрсеткіштері дәлел бола алады.

Елдің тұрғын үй нарығының жағдайын сипаттамас бұрын тұрғын үйлер қорынан бастаған дұрыс (1-сурет). «Қазақстан тұрғын үй компаниясының» статистикасы бойыншы соңғы 2020 жылы тұрғын үй қорының көлемі 373 млн шаршы км-ден аса болған. Тұрғын үй қорының ең үлкен көлемі Алматы облысы мен Алматы қаласында, Түркістан облысында шоғырланған. Оны сол аймақтардағы халық санының көптілігімен, сонымен қатар бас қалалардың инвестициялық тартымдылығымен, тұрғындардың болашақ үшін қолайлы деп айқындалуымен, қалалардағы инфрақұрылымының дамуымен түсіндіруге болады.



1-сурет – Тұрғын үй қорының көлемі, млн шаршы метрмен (2010-2020 жж.)

Ескерту – Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған

Жоғарыда көрсетілген деректердің мониторингі негізінде 2014 жылғы дағдарыстан кейін құрылыс индустриясының қысқаруынан тұрғын үй көлемінің қарқынды өсімінің баяулануы байқалып отыр, бұл елдегі апатты және қауіпті

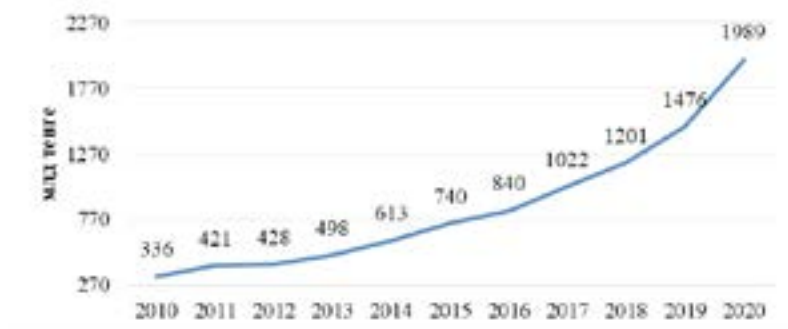
тұрғын үй үлесінің бір мезгілде күрт өсуі салдарынан, аталған индикатор айқын оң динамикаға ие болса да, 2018 жылдың соңына дейін де қалпына келе қоймады. Еліміздегі, әсіресе Алматы қаласындағы апатты және

қауіпті тұрғын үй қоры өзекті әлеуметтік мәселе болып табылады. Олардың негізгі бөлігін өткен ғасырдың 50 жылдары салынып, жекешелендіру кезінде жеке меншікке берілген қаңқалы-қамысты екі қабатты үйлер құрайды. Ол үйлердің жағдайы Алматының сейсмобелсенді аймақта жатуына байланысты жыл өткен сайын нашарлай отырып, жаңа үйлерді салу қарқынан көпке озып отыр. 2020 жылы олардың саны 1427 бірлікті құрады.

Бұл жалпы елде тұрғын үй қорын жаңарту қарқынының күрт бәсеңдегенін білдіреді, демек тұрғын үй қорының «ескеруіне» әкеледі және жылжымайтын мүлік нарығына біржақты әсер етеді, қайталама тұрғын үймен ұсынылған және халықтың өмір сүру жағдайының сапасын жақсарту мәселесін шешпейді.

Бірақ дағдарыстан кейінгі кезеңде орташа тұрғын үй бағасының 2%-ға шамалы «төмендеуіне» қарамастан, құрылыс саласын белсенді

мемлекеттік қолдаудың арқасында Бтұрғын үй құнының көрсеткіштері мен тұрғын үй секторына салынған инвестициялар іс жүзінде қарқынды өсуде және тұрақты оң динамикаға ие болды. 2020 жылы жылжымайтын мүлік бағасының өсуі аймақтық сипатта болды. Бұл ретте бағаның жедел өсуі жаздың соңында екінші локдаун аяқталғаннан кейін басталды. Тұрғын үй құнының өсу қарқыны нарықта қолжетімді ипотекалық несиелеу түрлерін кеңейту арқасында 2019 жылы байқалды. Нарықтағы бағаның өсуінің баяулауы 2020 жылдың басында байқалды, ал қайталама нарықтағы бағаның өсу қарқыны бастапқы нарықтағы бағаның өзгеру жылдамдығынан асып түсті. Қайталама тұрғын үй бағасының озыңқы өсуі нәтижесінде қайталама және бастапқы нарықтардағы бағалар арасындағы алшақтық 2019 жылдың соңындағы 32%-дан 2020 жылдың соңындағы 26%-ға дейін қысқарды.



2-сурет – Тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция, млрд.теңге (2010-2020 жж.)
Ескерту – Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған

Тұрғын үйді сатып алу құны 2014 жылға дейін тұрақты өсті, одан кейін көрсеткіштің күрт төмендеуі байқалды, бірақ 2021 тек бастапқы 6 айының өзінде 2017–2018 жж. халықтың жылжымайтын мүлікке инвестициясының көлемі дағдарысқа дейінгі деңгейден асып түсті, бұл жылжымайтын мүлік нарығының дамуының тұрақталғанын көрсетеді.

2020 жылы жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне теңгенің құнсыздануынан туындаған инфляциялық қысымның күшеюі айтарлықтай әсер етті. 2019 жылы теңге 11%-ға және 2020 жылы тағы 8%-ға құнсызданды, ал соңғы үш жылда теңге шамамен 27%-ды жоғалтты, бұл тұрғын үй жылжымайтын мүлік құнына теңгемен көрсетілген жоғары қысым көрсетті. Бұл

ретте, егер өткен жылдың бірінші жартысында қайталама нарықтағы бағаның өсуі орта есеппен айына 0,7%-ды құраса, екінші жартыжылдықта өсім екі есе жеделдеді.

Республиканың тұрғын үйлер нарығындағы жағдайдың бұндай жылдамдықпен өсуін зейнетақы қорын қолдану мүмкіншілігін беруімен байланыстыруға болады. Заң туралы сыбыстар естілгеннен бастап, нарықта үлкен күтулер пайда болды. Соның нәтижесінде қаңтар, ақпан, наурыз айларында нарықта үлкен жылжулар орын алды. Әсіресе ақпан айындағы өсім таңғаларлық болды. Қаңтар айында өткен аймен салыстырғанда 32,6%-ға төмендеу байқалды, бұл халықтың зейнетақы қорынан қаржы алуды келесі айға шегергендігімен байланыстыра ала-

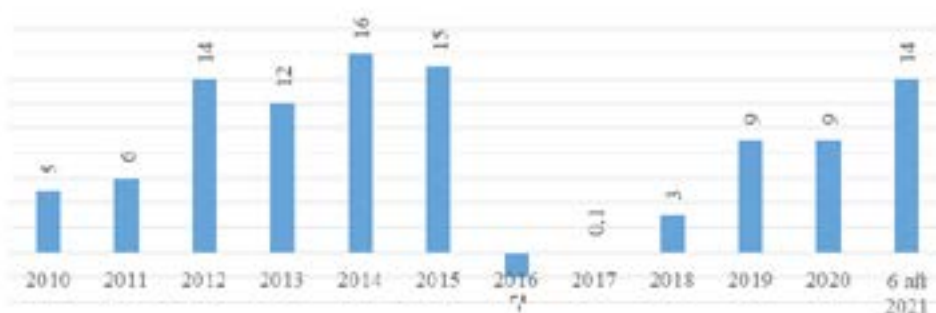
мыз. Келесі айда бірден 21577 келісім санынан 19524 келісімге артып, 41101 санына жетті. Бұл 2020 жылдың жалпы келісім санының 13,4 %-ын құрайды.

3-суретте 2010-2021 жылдар аралығындағы тұрғын үйдің орташа жылдық сату бағасының динамикасы көрсетілген. 2021 жылдың бірінші айындағы секіру жоғарыда айтылған сөздерді нақтылай түседі.

Яғни ақпан айындағы өсім зейнетақы қорындағы қаражаттың қолдану мүмкіндігін құт-

кен халықтың жасаған саудасы болып тұр. 9 наурыздағы жағдай бойынша өтінім білдіріп, алынған қаражат соммасы 721 млрд теңгені құраған. Алынған қаражаттың 92,5%-ы Маңғыстау облысы мен Алматы, Нұр-Сұлтан қалаларына тиесілі.

Жылдың басынан зейнетақы қорынан алынған қаражат әсерінен жаңа тұрғын үйлер нарығындағы бағалар 3%-ға, ал екінші реттік нарықта 5%-ға өсті. Дегенмен, келесі айында күтімдер ақталмай нарықта бағалар төмендеуі байқалды.



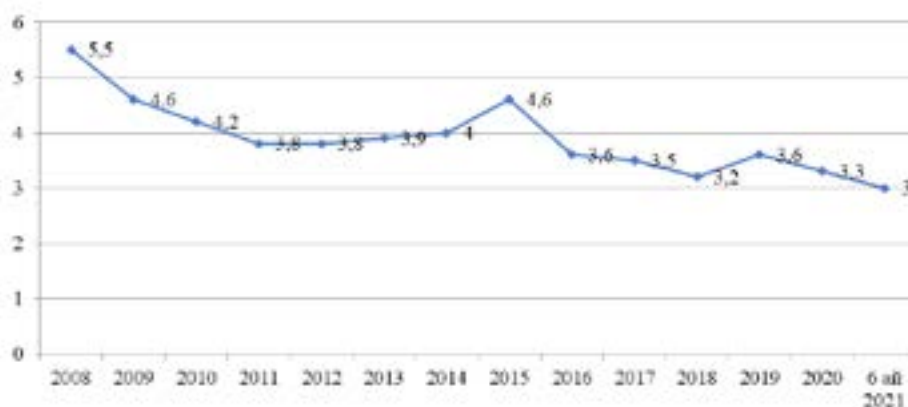
3-сурет – Тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеру динамикасы, %-бен (2010-2021 жж.)
Ескерту – «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған

Қазіргі уақытта халықтың көбі бұл мүмкіндікті болашақта қайта сату үшін қолданып жатқаны аян, бұл болашақта нарықта қайта өзгерістер орын алатындығын білдіреді. Және де қазіргі уақытта факторлар өзгерісінің орын алып жатқандығын айтуға болады.

Тұрғын үй бағасының деңгейі өз бетінше тұрғын үй нарығындағы жағдайды көрсетпейді, өйткені ол халықтың төлем қабілеттілігімен тығыз байланысты, бұл бірінші кезекте халықтың тұрғын үй нарығындағы бір шаршы метр құнына қатысты табыс деңгейімен анықталады. Тұрғын үйдің қолжетімділігін анықтау үшін 1 шаршы метрдің құнының халықтың орташа жан басына шаққандағы табысына қатынасын көрсететін қолжетімділік индексі (индекс неғұрлым төмен болса, халықтың тұрғын үй сатып алу қабілеті соғұрлым жоғары болады) және халықтың тұрғын үй және ипотекалық несиелер бойынша борыштық жүктемесінің орташа жылдық деңгейі (90 күннен астам мерзімі өткен несиелер динамикасы) қарастырылды (4 және 5-суреттер)

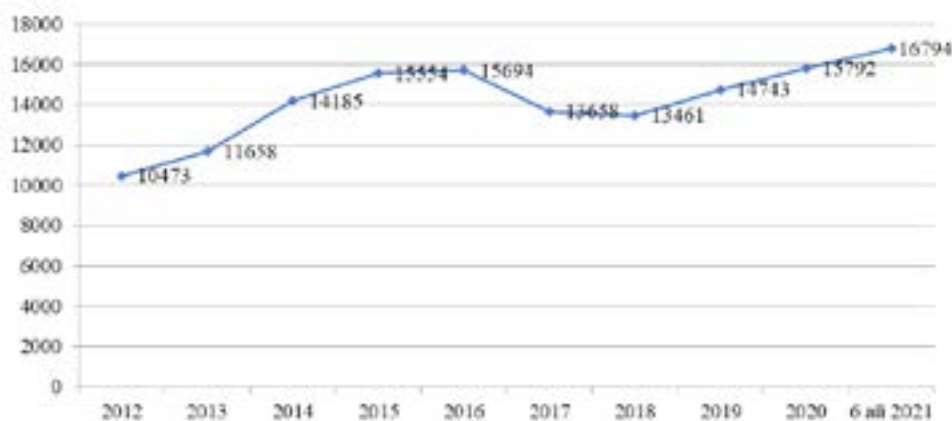
Елдегі тұрғын үйге қолжетімділік индексі 2014 жылға дейін жүйелі түрде төмендеді, содан

кейін қайтадан өсу байқалды. Жалпы, Қазақстанда 2015 жылы баспананың қолжетімділік коэффициенті 4,6-ға жетіп, өсу үрдісі байқалды. Дегенмен, 2016 жылдан бастап «қолжетімділігі орташа тұрғын үй» санаты бойынша көрсеткіштің салыстырмалы «тұрақты» периоды байқалды. 2014-2016 жылдардағы ел мен тұрғын үй саласы үшін дағдарыс кезіндегі көрсеткіштің бұл әрекеті, керісінше, үй шаруашылықтары табысының өсуімен емес, жылжымайтын мүлік бағасының біршама төмендеуімен сипатталады, тек кейінірек 2018 жылдан кейін қалпына келтірілді, ал үй шаруашылықтарының кірістері бұрынғы деңгейде сақталды, сондықтан тұрғын үйге қолжетімділік индексі зерттеу мерзімінің соңғы жылдарында нашарлады, 2021 жылдың 6 айында ол көрсеткіш қарастырылған мерзімдедегі 3-ке тең ең аз мәнді құрайды. Дегенмен, тұрғын үйге қолжетімділік индексінің деңгейі неғұрлым жоғары болса, соғұрлым тұрғын үй сатып алу үшін қажетті қарыз қаражатының көлемі артады, бұл халықтың кірісіне де байланысты және тұрғын үй мен ипотекалық несиелерді төлеу бойынша борыштық жүктеменің деңгейін анықтайды.



4-сурет – Баспананың қолжетімділік коэффициенті (2008-2021 жж.)

Ескерту – «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған



5-сурет – 90 күннен астам мерзімі өткен несиелер динамикасы, млн тг. (2010-2020 жж.)

Ескерту – Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған

Еліміздегі ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттің қатысуы арқылы жүзеге асырылады (2-кесте). Қазақстан Республикасы банк секторының несиелер портфелі өсті, онымен бірге 90 күннен астам мерзімі өткен несиелер де өсіп 2021 6 айында 16794 млн тг құрайды (5-сурет).

Борыштық жүктеме деңгейінің көрсеткіші өсудің белгіленген динамикасына ие, ол тұрғын үй және ипотекалық несиелерді төлеу бойынша қабылданған борыштық міндеттемелерді орындау бойынша халықтың төлем қабілеттілігінің төмендеуін және азаматтардың өсіп келе жатқан «қарыздық жүктемесін» көрсетеді. Сонымен қатар, дағдарыс кезеңінде халықтың жылжымайтын мүлікті сатып алуға жұмсаған шығыстарының құрылымындағы халықтың жалпы табысындағы үлесімен анықталатын

халықтың жылжымайтын мүлікті сатып алуға инвестициясының көлемі күрт төмендеді.

Алайда 2014-2016 жылдардағы әлемдік және ұлттық экономикалардағы дағдарыстан толық шығуға үлгермей, коронавирустың таралуына байланысты 2020 жылы мұнай бағасының тағы да құлдырауы және ұлттық валютаның әлсіреуі эпидемиологиялық жағдаймен одан әрі қиындады. Болжамды кезеңде инфекция салдарынан халықтың табысының және төлем қабілетінің төмендеуі тұрғын үй нарығындағы үлкен проблемаларға әкеледі. Бұл процестердің әсерін тұрғын үй нарығын сипаттайтын, тұрғын үйді пайдалануға беру қарқыны, тозығы жеткен тұрғын үй үлесінің өзгеруі, инвестициялау деңгейі және жылжымайтын мүлікке баға белгілеу сияқты көрсеткіштер бойынша ресми деректер болған кезде ғана 2022 жылдары ғана толық бағалау мүмкін болады.

Қазіргі уақытта ҚР Ұлттық банкінің ресми деректерін пайдалана отырып, пандемия дамуының ең басында халықтың тұрғын үй нарығындағы белсенділігі мен оның төлем қабілеттілігіндегі өзгерістерді талдауға болады. Елдегі өндірістік-шаруашылық қызметтің көптеген салаларының, сондай-ақ қызмет көрсету саласы мен шағын кәсіпкерліктің тоқтап қалуына әкеп соққан күрделі эпидемиологиялық жағдай халықтың тұрғын үй сатып алу және бұрын алынған ипотекалық және тұрғын үй несиелері бойынша қарыз міндеттемелерін орындау үшін төлем қабілетін одан әрі нашарлатты.

COVID-19 пандемиясы мен жоғарыда талданған басқа да маңызды факторлардың әсерін анықтау көптеген шетелдік және отандық экономистер еңбектерінде кездеседі. Олардың мақсаты да тұрғын үй нарығын зерттеп, оның даму заңдылықтарын анықтау болып табылады.

Тұрғын үй нарығындағы баға динамикасына әсер ететін факторларды анықтау мен тұрғын үй бағаларын болжау моделін құру мемлекеттік органдардың басқару шешімдерін қабылдау мен жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың тиімді әрекеттері үшін маңызды болып табылады. Демек Қазақстан республикасы бойынша тәуелді айнымалы ре-

тинде алынған, тұрғын үйді сатудың орташа бағасына, мақалада аталып көрсетілген кейбір маңызды факторлардың әсерін анықтау үшін эконометрикалық бағалаулар жүргізілді. Түсіндіруші факторлар мен нәтижелік белгіарасындағы байланыс тығыздығын сипаттайтын сәйкес жұптық сызықтық корреляциялық коэффициенттері төмендегі кестеде келтірілген (1-кесте).

Төменде жылжымайтын мүлік нарығындағы баға құраушы факторларын құрылымдау нәтижесі берілген. Корреляция коэффициенті арқылы өзара байланысты анықтау үшін тәуелді айнымалыға көбірек әсер ететін факторларды анықтай отырып, модель спецификациясын құру қажет. Сонымен баспананың орташа бағасына әсер ететін 15 фактор бөліп қарастырылды. Келесі кестеден ҚР ҰБ негізгі мөлшерлемесі (0,2906) мен Brent маркалы мұнайдың орташа жылдық бағасының (0,2901) үйдің құнына әсері әлсіз екені анықталды. Инфляцияның әсері де өте аз (0,0700), демек тұрғын үй бағасы инфляция индексында ескерілмейді деуге болады. Осылайша, соңғы жылдары тұрғын үйдің орташа жылдық бағасы мұнай бағасынан (0,2901) гөрі, АҚШ долларының теңгеге шаққандағы орташа жылдық бағамының динамикасына (0,6897) корреляциясы жоғары екендігін байқауға болады.

1-кесте – Қазақстан Республикасы бойынша 2010-2021 жылдары арасындағы тұрғын үй сатудың орташа бағасы мен оған әсер ететін факторлардың арасындағы корреляция коэффициенттері

№	Әсер етуші факторлар	Тұрғын үй сатудың орташа бағасы мен факторлардың арасындағы корреляция коэффициенттері
1	Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, мың шаршы метр	0,9663
2	Жыл соңындағы халық саны мың адам	0,9695
3	Халықтың орташа жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табысы, АҚШ долларымен	0,7451
4	Жұмыспен қамтылған халық, мың адам	0,9334
5	Жұмыссыздық деңгейі, пайызбен	-0,9132
6	Бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы, АҚШ доллары	0,6786
7	Құрылыстағы баға индексі (кезең соңында, өткен жылдың желтоқсан айына пайызбен)	-0,5654
8	Қазақстан Республикасына тікелей шетелдік инвестициялардың жалпы ағыны, кезеңде, млн. АҚШ доллары	0,8011
9	АҚШ долларының орташа жылдық бағамы	0,6897
10	Өндіріс әдісі бойынша жалпы ішкі өнім, миллион АҚШ долларымен	0,7134
11	Инфляция, %	0,0700
12	Brent маркалы мұнайдың орташа жылдық бағасы (\$/баррель):	0,2901
13	ҚР ҰБ негізгі мөлшерлемесі, пайыз, жыл соңындағы	0,2906

№	Әсер етуші факторлар	Тұрғын үй сатудың орташа бағасы мен факторлардың арасындағы корреляция коэффициенттері
14	ЖІӨ өсу қарқыны, %	-0,8104
15	Тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция, млн.теңге	0,9062

Ескерту – Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі, Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі, «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған

Шетелдік авторлардың еңбектерінде тұрғын үйдің бағасы негізінен халықтың табыс деңгейіне және зерттелетін аймақтың экономикалық жағдайына байланысты, бірақ біздің есептеулерімізде мұндай факторлар мардымсыз болып шықты, орташа жылдық бағаның олармен корреляциялық коэффициенттері сәйкесінше 0,6786 және 0,7134. Ал пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, халық саны, жұмыспен қамтылған халық және үй құрылысына салынған инвестицияның үй бағасына әсері өте жоғары.

Осылайша, жылжымайтын тұрғын үй бағасының өзгеруі доллар/тенге бағамының динамикасы арқылы сипатталады. Отандық валютаның күнсыздануы баспананың бағасының өсуіне әкелетін жағдайда сатушылардың көбі пәтер бағасын доллармен бекітіп белгілейді және оны доллардың өзгеруіне қарай индекстеуге тырысады. Бірақ 2015-2016 жылдары теңге девальвациясының салдарынан өзгеріс моделіне түзетулер енгізілді. Бұл доллардың жоғары волатильділігіне байланысты үй салушылардың теңгемен бағаны долларға байланыстырмауға тырысуымен түсіндіруге болады.

Сонымен қатар тұрғын үй салушылар қолайсыз экономикалық жағдайда сұранысты қолдау мақсатында бағаны түсірді. 2014 жылдың ортасында басталған бағаның құлдырауы жағдайында, қайталама нарықтағы сатушылардың бағаны түсіргісі келмегендіктен, тұтынушылардың бастапқы нарыққа ауысуына тура келді.

1-кесте келтірілген факторлар бойынша бірнеше модель құрылды, оның ішінде коэффициенттері мәнді, жалпы сапасы жақсы бір ғана дәрежелік модель алынды, демек жылдық модельде 2001-2020 жылдар арасындағы тұрғын үйдің орташа бағасының динамикасына ($\ln PrS_t$) салынатын инвестиция ($\ln Inv$) мен пайдаланылуға берілген тұрғын үй көлемінің өзгерісі ($\ln RB$) арасында тығыз әсер ететінін көрсетеді. Демек тұрғын үйге әсер ететін бұл

факторлар құрылыс саласындағы экономикалық өзгерістерді жақсы аппроксималайды.

$$\ln Pr = -4,48738 - 0,3223 \ln Inv + 1,0791 \ln RB \quad (1)$$

(-7,68) (-2,18) (16,56)

немесе

$$Pr = 0,01125 \cdot \text{Proil}^{-0,3223} \text{PrRB}^{1,0791} \quad (2)$$

Тұрғын үйді сатып алу банктердің қарыз қаражатын тартпай сирек жүзеге асырылады, оның эмиссия көлеміне, басқалармен қатар, Орталық банк реттейтін және елдегі макроэкономикалық көрсеткіштерге қатаң тәуелді тұрғын үй несиелері бойынша пайыздық мөлшерлеме айтарлықтай әсер етеді.

Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің мәліметі бойынша, 2021 жылдың қарашасында ипотекалық несиелер бойынша орташа сыйақы мөлшерлемесі бір ай бұрынғы 8,1%, бір жыл бұрынғы 7,9%, бес жыл бұрынғы 9,8% және он жыл бұрын 11,8% қарсы 8,4% құрады (Обзор линейки ипотеки в РК, 2021).

ҚР ҰБ ресми деректерінеде сүйенсек, 2016 жылы Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы енгізілгеннен бастап орташа алынған пайыздық мөлшерлеменің деңгейінің төмендеуі байқалады, Бағдарлама бес жылға – 2017-2021 жылдарға есептелген. 2014 жылдың ақпанында теңге бағамының 20 процентке төмендеді, мемлекет тарапынан тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз ету мақсатында «Тұрғын үй құрылыс» жинақ банкісінің ипотекалық салымшыларына берілетін өтемақы тетігі жасалды. Нәтижесінде, теңгенің күнсыздануынан туындаған кері әсер мүмкіндігінше азайтылды. Ал елімізде пандемия басталғаннан бері пайыздық мөлшерлеме өзгерген жоқ және 7,9-8,4% деңгейінде қалды, бұл негізінен бірқатар мемлекеттік және өңірлік бағдарламалар мен тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің ықпалынан болып отыр.

Бүгінгі таңда да мемлекет тұрғын үй нарығын қолдау бойынша жан-жақты кешенді шара-

лар қабылданып жалғасуда. Ипотекалық несиелер нарығында қандай механизмдер жұмыс істейтінін, олардың қайсысын және қалай тиімді пайдалану керектігін және тұрғын үйді мүмкіндігінше қолже-

тімді түрде қалай алуға болатынын түсіну үшін келесі 2- кесте құрылды (2-кесте). Онда ипотекалық несиелеу бағдарламалар, олардың қатысушылары мен шарттары жайлы ақпарат көрсетілген.

2-кесте – Мемлекеттік ипотекалық несиелеу бағдарламалары және олардың шарттары

№	Ипотека түрлері	Бағдарламаға қатысушылары	Ипотека бойынша пайыздық мөлшерлеме	Бастапқы жарна мен мерзімі
1	Бақытты отбасы	Көпбалалы, толық емес отбасыларға, мүгедек балалары бар немесе оларды тәрбиелеп отырған отбасыларға	2 % (ЖТСМ — от 2,1% бастап).	10 % 19 жылға дейін
2	«Арнау»	Балалар	2 % (ЖТСМ — от 2,1% бастап).	50 % до 20 лет
3	«Өз үйім» Отбасы банкінің жеке бағдарламасы	Банк салымшылары	3,5%-дан 7%-ға (ЖТСМ —3,6% бастап).	20% 25 жыл.
4	«Әскери баспана» бағдарламасы (Отбасы банк)	Әскери қызметкерлер	от 3,5% до 8% годовых (ЖТСМ — от 3,6% бастап).	15%-дан бастап 8 жылға дейін
5	«ҰМАЙ» әйелдер отбасы (оператор — Отбасы банк),	Әйел адамдар	Бастапқыда 12% (ЖТСМ – 12,2%-дан) несиенің 50% жинақталғаннан кейін 3,5% дейін (ЖТСМ 3,6% -дан)	15%-дан бастап 25 жылға дейін
6	«Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарлама (Отбасы банк)	Банк салымшылары (салық жеңілдіктері бар, тек жаңа үй пәтерлері беріледі)	5% (ЖТСМ 5,2% бастап).	20% 25 жылға дейін
7	«Шаңырақ» пилот жобасы Отбасы банк)	Әкімшілікте тіркеуде тұрған азаматтар	5%	10 % 20 жыл
8	«Жас отбасы» (Отбасы банк)	Жуырда некеге тұрғандар (5 жылдан көп емес)	6% (ЖТСМ 6,3% бастап)	депозитте жинақ 50% 6 жылдан 9 жылға дейін
9	«7-20-25» бағдарламасы (Қазақстанның орнықтылық қоры) АҚ)	Басқа баспанасы жоқ қазақстандықтар (тек жаңа үй пәтерлері беріледі)	7%	20% 25 жыл.
10	«Баспана хит» («Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ)	Қазақстан азаматтары (бастапқы және қайталама нарық баспанасы).	10,75%	20% 15 жыл.
11	«Орда» («Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ)	Қазақстан азаматтары (бастапқы және қайталама нарық баспанасы).	12% (ЖТСМ 12,8% бастап)	20% немесе қосымша кепіл 15 жыл.

Ескерту – «Отбасы банк» тұрғын үй құрылыс жинақ банкі, «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ, «Қазақстанның орнықтылық қоры» АҚ мәліметтері негізінде авторлармен құрастырылған

Іске асырылып жатқан қолдау шаралар кешені оның тұрғын үй секторының даму тарихында оған көмек көрсетудің ең ауқымды бағдарламаларының бірі болып табылады. Бұрын-соңды тұтынушылар мен құрылыс салушыларға арналған субсидиялау бағдарламалары бір уақытта жүзеге асырылмаған, басқаша айтқанда,

сұраныс пен ұсыныс бір уақытта қолдау таппаған. Қабылданған барлық заңнамалық бастамалар бірінші кезекте әдетте астаналық аймақтарда салынатын бастапқы тұрғын үй нарығын қолдауға бағытталғанын атап өткен жөн, ал өңірлік тұрғын үй нарықтарының басым бөлігі қолдаусыз қалды.

Алайда, Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі «орташа ипотекалық мөлшерлемені» тұрақты түрде ұсынса да, Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несиенің нарығы жайлы іс жүзінде ештеңе айтпайды. Себебі жеңілдетілген мемлекеттік бағдарламасын, тұрғын үй құрылыс жинақтары аясындағы ипотека мен екінші деңгейлі банктің коммерциялық ипотекасын салыстыру мүмкін емес және дұрыс емес. Бұл өнімдер жоғарғы 2-кестеде көрсетілгендей (кестеде бағдарламалар пайыздық мөлшерлемесінің өсу ретімен ранжирленген), әртүрлі тарифтерге ғана емес, сонымен қатар әртүрлі аудиторияларға бағытталған және мүлдем басқа механизммен жұмыс істейді.

Соңғы жылдары ипотекалық несиелендіру саласындағы белсенділік көп жағдайда тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдауға байланысты болып отыр. Түрлі бағдарламалар бойынша ипотеканы бірнеше банк ұсынуда: Халық банкі, Сбербанк, Jysan Bank, ForteBank, BankRBK, Банк ВТБ (Қазақстан), Нұрбанк, Еуразиялық банк, Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі. Теңгемен ипотекалық несиелеудің тиімді мөлшерлемесі 3,6%-дан 22,42%-ға дейін. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түріндегі қосымша қамтамасыз ету болған жағдайда бастапқы жарнасыз несиені алу мүмкіндігін береді.

Қазақстан Республикасының екінші деңгейлі банктері нарықта коммерциялық ипотека ұсынады, сегменттегі орташа пайыздық мөлшерлеме 17,07% құрайды. Өнім үшін ең төменгі мөлшерлеме 12,1% (Банк ЦентрКредит, бастапқы жарна – 20%, мерзімі – 15 жылға дейін), максимум – 26,5% (Қазақстандағы Қытай Банкі, бастапқы жарна – 50%, мерзімі – 7 жылға дейін).

Ипотеканың орташа пайыздық мөлшерлемесі 8,1 болатын Қазақстан әлемдік рейтингте 2021 жылғы мәліметтер бойынша 76 елдің арасында 59 орынды иеленген, бұл көрсеткіш тізімге енген ТМД елдерінің көпшілігінен жақсырақ. Әрине ипотеканың орташа пайыздық мөлшерлемесінің рейтинг іс жүзінде маңызды ештеңе көрсетпейтінін растайды. Мәселен, 2% ең төменгі мөлшерлеме Литва және Эстония (16-шы және 17-орындар) сияқты елдердің деңгейіне сәйкес келеді, ал Аргентина ең соңғы орында орналасқан. Тұтастай алғанда, Қазақстандағы ипотека нарығы дамыған, жан-жақты және халықтың сан алуан топтарына, отбасылық бюджеттерге және әлеуетті қарыз алушылардың өмірлік жағдайларына арналған деп қорытынды

жасауға болады (Обзор линейки ипотеки в РК, 2021)

Бірақ 2020 жылдың наурыз-сәуір айларында алынған тұрғын үй және ипотекалық несиелердің деңгейі жыл басымен салыстырғанда күрт өсті, бұл экономиканың тұрақсыздығы халықты жинақтарын ең тұрақты активтерге – жылжымайтын мүлікке салуға итермелейді. Алайда, бұл құбылыс қысқа мерзімді сипатқа ие – өндірістің тоқтап қалуы, халықтың кіріс деңгейінің төмендеуі және жұмыссыздықтың өсуі сияқты – болжамды пандемияның келеңсіз факторлар тұрғын үй сатып алуға берілген несиелердің де қысқаруына алып келеді. Бұл көрсеткіштің мұндай өзгерісін 2014 жылға қарай берілген несиелер көлемі 30%-дан астамға қысқарған дағдарыстан кейінгі 2015 жылы айқын көрсетті.

Бұрын берілген тұрғын үй заемдары бойынша қарыздың айтарлықтай өсуін болжауға әбден болады, бұл қалыптасқан жағдайға байланысты халықтың төлем қабілеттілігінің төмендеуінің өзіндік көрсеткіші болып табылады. Осылайша, ҚР Ұлттық Банкінің (5-сурет) мәліметтері бойынша, үй шаруашылықтары қарызының деңгейі, тіпті коронавирустық инфекцияның салдарынан шиеленіскен жағдайсыз және пандемиямен күресте үкімет қабылдаған шараларсыз да тұрақты оң тенденцияға ие. Болжамдық кезеңде бұл көрсеткіш бұрынғыдан да артады және борыштық жүктеменің артқанын және халықтың кірістері мен тұрғын үй нарығындағы жағдай арасындағы сәйкессіздікті көрсетеді.

Коронавирустық пандемия жағдайында экономиканы, оның ішінде құрылыс индустриясын дамыту проблемаларын анықтайтын, зерттеу нәтижелеріне сүйене отырып 2014 жылғы дағдарыстан кейін отандық тұрғын үй нарығының тек 2018 жылға қарай қалпына келуін байқай отырып, тұрғын үй нарығы кезекті қаржылық дағдарысқа іс жүзінде 2014 жылғыдай әрекет етеді деп болжауға болады. COVID-19 пандемиясы, мұнай бағасының құлдырауы, валюта бағамының волатильділігі, азаматтар табысының құнсыздануы және жұмыссыздықтың өсуі жағдайында оның толық қалпына келуі 2022 жылдан кейін ғана күтілуі орынды.

Жұмыссыздықтың өсуіне байланысты тиімді сұраныстың төмендеуі, халық табысының төмендеуі және шығындарының өсуіне байланысты құрылыс өсімінің баяулауы – тұрғын үй нарығындағы негізгі тенденциялар болады деп болжауға болады.

Екінші реттік тұрғын үйге қатысты жағдай, әсіресе Қазақстан Республикасының орталықтан шалғайдағы, құрылыс қарқыны төмен аймақтарында екіұшты және әлдеқайда күрделі. Бәлкім, халықтың орталықтан шеткері аймақтарға оралуына тура келгендіктен болар, қайталама баспанаға сұраныс арта түсті, бірақ мемлекет тарапынан қаржылай қолдау көрсетілмеді.

2019 жылғы жалдау нарығына келетін болсақ, астаналық аймақтарда ұсыныстың сұраныстан асып кетуі байқалады, өйткені дағдарыс салдарынан көпшілігі жұмыссыз қалып, аймақтарға оралуға мәжбүр болады. Керісінше, кейбір шалғай аймақтарда халықтың бір бөлігінің «орталықтан» оралуы мен бос қаражаттың жоқтығынан жалға берілетін баспанаға сұраныс артты. 2021 жылы студенттердің offline оқуға қайтып келуі мен көптеген кәсіпорындардың қайта жандануына байланысты шалғай аймақтардан халықтың бір бөлігінің оралуы әсерінен сұраныс күрт өсті, соның салдарынан пәтерлердің жалдау бағасы бірнеше есе көтерілді.

Осыған орай, тұрғын үй құрылысын пандемиядан кейінгі мемлекеттік қолдаудың негізгі шаралары жалпы халық үшін қолжетімді тұрғын үй құрылысын ынталандыруға бағытталған. Бұл үлестік құрылыс тетіктері шеңберінде халыққа несиелік тұрғын үй ұсыну үшін жеке инвестицияларды тартады және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға қолдау көрсетеді.

Көрсетілетін қолдау шараларының атаулығын қамтамасыз ету үшін азаматтардың әлеуметтік жағдайы мен табысына қарай нақты критерийлер көзделген.

Жылжымайтын мүлік нарығындағы ипотекаларды субсидиялау мақсатында 2019 жылы 92 млрд теңге, ал 2020 жылы 210 млрд теңге бөлінген. Жаңа ипотекалық кредиттер беру көлемі 2020 жылғы 11 айда 835 млрд-қа дейін 12,4%-ға ұлғайды, карантиндік шаралар кредиттер беру көлемінің қысқаруына әсер еткенін атап өткен жөн, олар 2020 жылғы сәуірде 18 млрд-қа дейін наурыз айымен салыстырғанда үш есе төмендеді, Мамырда кредиттер беру айтарлықтай жанданды және 37 млрд-қа жетті, алайда кредит беру көлемі өткен жылғы деңгейден тек 2020 жылғы шілдеден бастап оза бастады (Обзор рынка ипотечного кредитования за 2020 год).

Өңірлік тұрғын үй нарықтарын қолдау және Қазақстан Республикасының барлық субъек-

тілерінің дамуы мен қамтылуын ынталандыра отырып, мемлекет тарапынан қаржылық көмекті тиімді бөлу үшін мыналар қажет:

- жаңа ғимараттардағы жылжымайтын мүлікті сатып алу үшін ғана емес, сонымен қатар қайталама нарықта да пайыздық мөлшерлемені мемлекеттік субсидиялау;

- ипотека бойынша пайыздық мөлшерлемелерді төмендету және қосымша несиелік бағдарламаларды іске асыру арқылы халықтың төлем қабілеттілігін арттыру;

- халықтың табысы, жұмыспен қамтылуы және өмір сүру деңгейін жақсарту;

- аймақтық ерекшеліктерді ескере отырып, халықтың тұрғын үй жағдайын жақсарту бойынша әртүрлі мақсатты бағдарламаларды жүзеге асыру;

- халыққа тұрғын үй және коммуналдық қызмет бойынша төлем төлеу және тұрғын үй жағдайын жақсарту жағынан мемлекеттік қолдау көрсету.

Тұрғын үй нарығын қолдау жөнінде ұсынылған шараларды іске асыру Қазақстан Республикасының субъектілерінің көпшілігін қамтиды және бұл саланы қолдау бойынша одан әрі стратегиялық шешімдерді әзірлеу үшін ерекше маңызды болып табылады.

Қорытынды

2020 жылғы типтік емес кризис тұрғын үй бағасының циклдік қозғалысының әдеттегі логикасына түзетулер енгізді. Әдетте экономиканың өсуі тұрғын үй бағасының өсуіне әкеледі, және кризистің жоғары фазасынан өткенде төмендей бастайды. Өсу фазасы қалпына келгенде баға қандайда бір кешігумен көтеріледі.

Бірақ бұл жылдардағы Қазақстандағы дағдарыс алдыңғылардан түбегейлі өзгеше. Әр елде жылжымайтын мүлік нарығының әлеуметтік және экономикалық рөлі бар. Бұл жеке сатып алушы үшін де, басқа жылжымайтын мүлік нарығының субъектілері мен бүкіл экономика үшін де оның маңыздылығын анықтайды. Қазіргі тұрғын үй нарығында жылжымайтын мүлік бағасының өсуі байқалады, бұл жағдайда экономикалық дағдарыстың айқын белгілері жылжымайтын мүлік бағасының төмендеуіне әкелмейді, керісінше, олардың өсуі байқалады. Жылжымайтын мүлік нарығының даму болжамдары мүлдем басқа. Кейбір сарапшылар жалғасып жатқан оқиғалар өте жақын арада аяқталады деп санайды; басқалары – жыл-

жымайтын мүлік нарығында болып жатқан процестердің ұзаққа созылған сипатын болжайды. Коронавирустық пандемиядан кейін жылжы-

майтын мүлік нарығын дамыту болжамдарының екіұштылығы оның одан әрі даму бағыттарын анықтауға мүмкіндік береді.

Әдебиеттер

Құқықтық актілер. Қазақстан Республикасында төтенше жағдайды енгізу туралы. – 2020 жылғы 15 наурыз . https://www.akorda.kz/kz/legal_acts/decrees/kazakhstan-respublikasynda-totenshe-zhagdaidy-engizu-turaly

Hu M. R., Lee A. D., Zou D. COVID-19 and Housing Prices: Australian Evidence with Daily Hedonic Returns // *Finance Research Letters*. – 2021. – p. 101960. – doi: 10.1016/j.frl.2021.101960.

Liu Y., Tang Y. Epidemic shocks and housing price responses: Evidence from China’s urban residential communities // *Regional Science and Urban Economics*. – 2021. – № 89. – p. 103695. – doi: 10.1016/j.regsciurbeco.2021.103695.

Qian X., Qiu S., Zhang G. The impact of COVID-19 on housing price: Evidence from China // *Finance Research Letters*. – 2021. – p. 101944. – doi: 10.1016/j.frl.2021.101944.

Boyd, Terry. Property market analysis. The key to looking forward. PRRES. – 2014. – Available from: http://www.prres.net/papers/Boyd_Property_Market_Analysis.pdf

Reed, Rechar and Wu, Hao. Understanding property cycles in a residential market. *Property management*. – 2010. – vol. 28, no. 1, pp. 33-46. Available from: <https://dro.deakin.edu.au/eserv/DU:30024131/reed-understandingproperty-post2010.pdf>

Hornstein, Andreas (2009). Problems for a fundamental theory on house price. *Economic Quarterly*. – 2009. – Vol. 95, no. 1. pp. 1-24. Available from: https://www.richmondfed.org/~media/richmondfedorg/publications/research/economic_quarterly/2009/winter/pdf/hornstein.pdf]

Poorvu, W.J. Financial analysis of real property investments. Harvard Business School. July 22 – 2014. – 25 pages. Available from: http://c.yimcdn.com/sites/www.realpac.ca/resource/resmgr/professional_development/financial_analysis.pdf]:

Shim I., Bogdanova B., Shek J., Subelyti, – 2013. – Database for policy actions on housing markets, *BIS Quarterly Review*, September, pp. 83-95]

Lin, Regina Fang-Ying (2012). A comparative framework for commercial and residential markets. Bartlett School of Graduate Studies. University College London (UCL). – 2012. – Available from: https://eres.architexturez.net/system/files/pdf/eres2012_355.content.pdf]

Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың Қазақстан халқына Жолдауы «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі». – 2020. – https://www.akorda.kz/kz/addresses/addresses_of_president/memleket-basshysy-kasym-zhomart-tokaevty-n-kazakhstan-halkyna-zholdauy-2020-zhylgy-1-kyrkuiek

Коломак Е. А., Кукушкин Р.Г. Оценка влияния агломерационных процессов на рынок жилья // *Мир экономики и управления*. 2019. Т. 19. № 1. С. 55–63.

Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі. Ұлттық статистика бюросының ресми сайтынан ақпарат. <https://stat.gov.kz/>

Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің ресми сайты Источник – <https://nationalbank.kz>

«Қазақстан тұрғын үй компаниясының» ресми сайты <https://khc.kz/ru/investors/analitics/residential-real-estate-market>

«Қазақстанның орнықтылық қоры» АҚ <https://baspana72025.kz/kz/work-7-20-25>

Отбасы банк» тұрғын үй құрылыс жинақ банкі АҚ <https://hcsbk.kz/affordable-housing/all-about-affordable-housing-programs/>

Какие ипотечные программы есть в Казахстане. <http://ranking.kz/ru/a/infopovody/takaya-raznaya-ipoteka-kakie-varianty-priobreteniya-zhilya-v-kredit-rabotayut-segodnya-v-rk>

Обзор линейки ипотеки в РК. Декабрь 2021 <http://ranking.kz/ru/a/infopovody/takaya-raznaya-ipoteka-kakie-varianty-priobreteniya-zhilya-v-kredit-rabotayut-segodnya-v-rk>

Обзор рынка ипотечного кредитования за 2020 год . <https://khc.kz/ru/investors/analitics/mortgage-market>

References

“Housing construction saving bank of Kazakhstan” JSC (HCSBK) <https://hcsbk.kz/affordable-housing/all-about-affordable-housing-programs/>

«Kazakhstanyn ornkytylyk kory» АҚ <https://baspana72025.kz/kz/work-7-20-25>

«Official website of Kazakhstan Housing Company» <https://khc.kz/ru/investors/analitics/residential-real-estate-market>

Agency for Strategic planning and reforms of the Republic of Kazakhstan Bureau of National statistics <https://stat.gov.kz/>

Boyd, Terry. Property market analysis. The key to looking forward. PRRES. – 2014. – Available from: http://www.prres.net/papers/Boyd_Property_Market_Analysis.pdf

Hornstein, Andreas (2009). Problems for a fundamental theory on house price. *Economic Quarterly*. – 2009. – Vol. 95, no. 1. pp. 1-24. Available from: https://www.richmondfed.org/~media/richmondfedorg/publications/research/economic_quarterly/2009/winter/pdf/hornstein.pdf.

Hu M. R., Lee A. D., Zou D. COVID-19 and Housing Prices: Australian Evidence with Daily Hedonic Returns // *Finance Research Letters*. – 2021. – p. 101960. – doi: 10.1016/j.frl.2021.101960.

- Kakie ipotechnie programmy est v Kazakhstane. <http://ranking.kz/ru/a/infopovody/takaya-raznaya-ipoteka-kakie-varianty-priobreteniya-zhilya-v-kredit-rabotayut-segodnya-v-rk>
- Kolomak E. A., Kukushkin R.G. Otsenka vliyaniya aglomeratsionnykh protsessov na rynek zhil'ya // Mir ekonomiki i upravleniya. 2019. T. 19. №1. S. 55–63.
- Kukykyk Құқықтық actiler. Kazakhstan Respublikasynda totenshe zhagdaydy engizu turaly. – 2020 zhylgy 15 nauryz . https://www.akorda.kz/kz/legal_acts/decrees/kazakhstan-respublikasynda-totenshe-zhagdaidy-engizu-turaly
- Lin, Regina Fang-Ying (2012). A comparative framework for commercial and residential markets. Bartlett School of Graduate Studies. University College London (UCL). – 2012. –Available from: https://eres.architexturez.net/system/files/pdf/eres2012_355.content.pdf]
- Liu Y., Tang Y. Epidemic shocks and housing price responses: Evidence from China's urban residential communities // Regional Science and Urban Economics. – 2021. – № 89.– p. 103695. – doi: 10.1016/j.regsciurbeco.2021.103695.
- National Bank of Kazakhstan – <https://nationalbank.kz>
- Obzor lineiki ipoteki. Disemer 2021 <http://ranking.kz/ru/a/infopovody/takaya-raznaya-ipoteka-kakie-varianty-priobreteniya-zhilya-v-kredit-rabotayut-segodnya-v-rk>
- Obzor rynka ipotechnogo kreditivania 2020 god . <https://khc.kz/ru/investors/analitics/mortgage-market>
- Poorvu, W.J. Financial analysis of real property investments. Harvard Business School. July 22 – 2014. – 25 pages. Available from: http://c.yimcdn.com/sites/www.realpac.ca/resource/resmgr/professional_development/financial_analysis.pdf]:
- President of Kazakhstan Kassym-Jomart Tokayev's State of the Nation Address, September 1, 2020. – https://www.akorda.kz/kz/addresses/addresses_of_president/memleket-basshysy-kasym-zhomart-tokaevtyn-kazakstan-halkyna-zholdauy-2020-zhylgy-1-kyrkuiek
- Qian X., Qiu S., Zhang G. The impact of COVID-19 on housing price: Evidence from China // Finance Research Letters. – 2021. – p. 101944. – doi: 10.1016/j.frl.2021.101944.
- Reed, Rechar and Wu, Hao. Understanding property cycles in a residential market. Property management. – 2010. – vol. 28, no. 1, pp. 33-46. Available from: <https://dro.deakin.edu.au/eserv/DU:30024131/reed-understandingproperty-post2010.pdf>
- Shim I., Bogdanova B., Shek J., Subelyti, – 2013. –Database for policy actions on housing markets, BIS Quarterly Review, September, pp. 83-95.