

5. Орешин В.П. Государственное регулирование национальной экономики. - М.: ИНФРА-М, 2000.-124с.

6. Балацкий Е.В., Особенности российской модели управления государственным сектором //Проблемы теории и практики управления, 2002, №2.

В данной статье рассматриваются отличия терминов «государственная собственность» и «государственный сектор».

In given article differences of «state ownership» and «public sector» are considered.

Х.Ы. Жұмабеков

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНЫҢ НАРЫҚТЫҚ МЕХАНИЗМДЕРІН САРАПТАУ

Тұрғын үй нарығындағы ұсыныстың өскелең талғампаз сұраныстан төмен болуымен байланысты тұрғын үй проблемасы еліміздің барлық аймақтары үшін көптеген жылдар бойы сандық және сапалық критерилері бойынша шиеленіскен мәселе болып отыр. Елдегі экономикалық және саяси жағдай осы проблемаларды шешуге тікелей байланысты. Қазіргі кезде халықты үймен қамтамасыз етудің ерекшелігі мемлекет барлық азаматтарға емес, олардың тек белгілі бір категориясына ғана тегін пәтер береді. Мемлекет ұлттық экономиканың даму деңгейіне сәйкес азаматтарды өмір сүрудің қалыпты жағдайларымен қамтамасыз ету, экономикалық өсуге қол жеткізу барысында оларды жақсарту міндеттерін алады. Осы мақсатта қолжетімді тұрғын үй принциптерін іске асыруға жағдай жасау керек.

Тұрғын үй құрылысы нарығындағы түрлі субъектілердің сұранысы мен ұсынысы меншік құқығы құраушысының толықтығы, олардың үй шаруашылығы, меншік иелерінің серіктестігі, девелоперлік компаниялар, мемлекеттік өкімет орындары сияқты ұйымдастырылу түрлері және саладағы рыноктық қатынастардың көп түрлілігіне (сату-сатып алу, жалға беру, жалдау, кепілдік, басқаға беру) байланысты екені белгілі. Осыларды ескере отырып, тұрғын үй құрылысы нарығын өндіру, бөлу, айырбас және тұтыну бойынша әр түрлі ұйымдастыру формасындағы меншік иелерінің арасындағы экономикалық қатынастар жиынтығы ретінде анықтауға болады.

Олай болса тұрғын үй нарығының негізін қалаушы рөлі тұрғын жайға қажеттілікті қанағаттандыру болып табылады.

Тұрғын үй құрылысы нарығы келесі қызметтер атқарады: реттеуші, ынталандырушы, баға құрушы, бақылаушы, делдалдық, ақпараттық, үнемділік және нарық субъектілерінің мүдделерін іске асыру.

Жоғарыда айтылғандарды ескерсек қолжетімді тұрғын үй нарығы түрлі субъектілердің айрықша шаруашылық мүдделерінің бір біріне кедергісіз барынша толық іске асуына ықпал жасайтын құқықтық, қаржылық-экономикалық және ұйымдық шарттар жасайтын институттар жиынтығын білдіреді. Тұрғын үй нарығының өз қызметін орындауы сұраныс, ұсыныс, баға, бәсеке элементтерінен тұратын нарықтық механизм арқылы жүзеге асады.

Ғылыми зерттеулер нәтижелерін топтастыру және сараптау «тұрғын үй» категориясының күрделі әлеуметтік-экономикалық табиғаты бар деп тұжырымдауға мүмкіндік береді. Біріншіден, тұрғын үй айырбас үшін өндірілген экономикалық игілік қана емес, адамның аса маңызды қажеттілігінің бірін қанағаттандырады. Баспананың болмауынан адам қалыпты өмір сүріп, еңбек етіп, отбасын да құра алмайды. Тұрғын үй жеке адамның тәуелсіздік, оқшауланған шаруашылық жүргізу, жеке отбасын құру, қажет болған жағдайда үйін толық жабдықтап, жайлылығын сезінуге деген қажеттіліктерін қанағаттандырады. Олай болса тұрғын үй адам капиталын ұдайы өндіруге қажетті құрал болып табылады. Екіншіден,

тұрғын үй тауар ретінде оған деген қажеттілікті өтеу ерекшелігіне тікелей байланысты екі формада қарастырылады: а) тұрғын үй меншігіне ие болу; б) тұрғын үй қызметтерін пайдалану. Онда «тұрғын үй» деген бір ғана сөзбен бір бірінен ерекше екі түсінік белгіленеді:

1. Тұрғын үй қоры немесе мөлшері белгілі бір кезеңде анықталатын меншігі.

2. Тұрғын үй қызметтері – тұрғын үй қорының көрсететін тұтынушы қызметтер, мысалы, отбасын құруға жағдай жасайтын баспана және демалыс орны. Тұрғын үй қызметтері қордың ағымдық сипаттамасын білдіреді және белгілі бір уақыт кезеңінде өлшенеді, яғни әрбір бұзылмаған, елеулі физикалық тозуға ұшырамаған тұрғын үй қорының бірлігі үздіксіз қызметтер ағымын өндіреді.

Мұндай бөлу тұрғын үйдің қоғамдық және жеке игілік сипаттарын ашып көрсете алады. Тұрғын үй қызметтері бөлінгіштік қасиетіне ие бола отырып алып тастау принципінің әсеріне тап болады. Тұрғын үй қызметтері жеке тұтынылып, заттық сипатқа ие, өз кезегінде оны тегін пайдаланудан алып тастап сапасына сәйкес төлем алып, тұтынуға есеп жүргізуге болады. Дегенмен көбіне қала тұрғындары тұтынатын, жалпыға бірдей және тоқтаусыз тұтынумен байланысты қоғамдық сипаттағы тұрғын үй қызметтері бар. Олар:

- қала жолдары мен көшелерін күту және пайдалану, оны көріктендіру, жасылдандыру, тұрғын үйге тиіп тұрған территорияға, жаппай пайдалану орындарына қызмет көрсету;

- әрбір тұрғын жеке пайдаланатын, бірақ қалалық инженерлік қызметтің орталықтандырылған жүйелерімен қамтамасыз етілетін тұрғын үй-коммуналдық қызметтер.

Олай болса тұрғын үйді аралас игілік категориясына жатқызуға және осы тұрғыдан нарықтың даму мен жетілдіру беталысын қарастыруға болады.

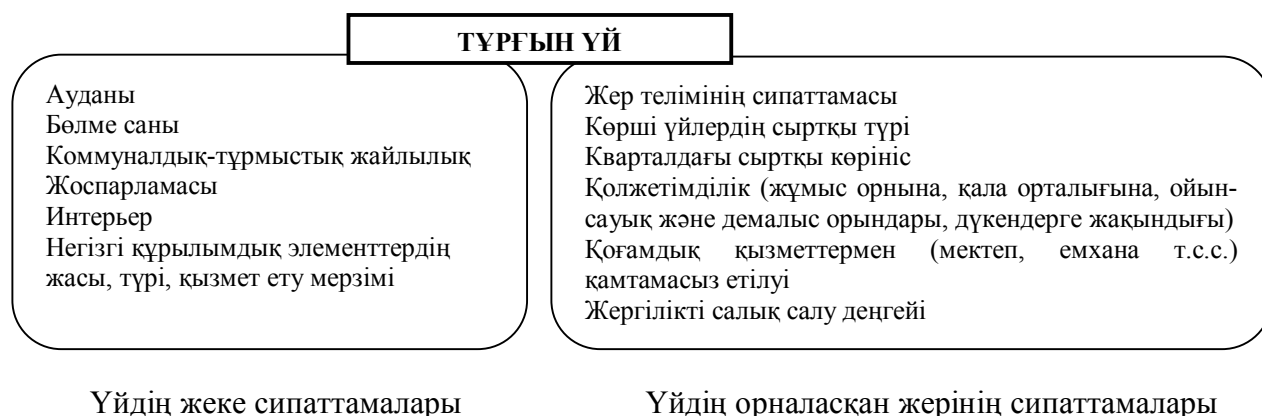
Үшіншіден, тұрғын үй адам қажеттіліктерін қанағаттандыратын көптеген тауарлардың ішінен бірсыпыра сипаттарымен көзге түседі: сапалық әр тектілігі мен қимылсыздығы, ұзақ уақыттылығы және жоғары құндылығы.

Тұрғын үйдің сапалық әр тектілігі мен қимылсыздығы келесі жағдайларға байланысты:

- тұрғын үй құқықтық реттеу нысаны ретінде жылжымайтын мүлікке жатады және осыған байланысты оның басты саралаушы белгісі жерге бекітілгендігі;

- әрбір үйдің өзіне тән сипаттамасы мен орналасқан орнына байланысты бірегейлігі;

- тұрғын үйдің тұрған жерінің мәнінің зор болуы: үйді тұрған ауданымен қоса «тұтынады» және тұтынушы таңдауы үйдің сипаттамаларымен бірге тұрған жерге де түседі, яғни тұрғын үй тауар ретінде орналасқан жердің атрибуттарынан тұрады (1-сурет).



1-сурет. Тұрғын үйдің негізгі сипаттамалары

Тұрғын үйді тұтыну ерекшеліктеріне тоқталайық:

1. Тұрғын үйге мұқтаждық адам қажеттіліктерінің шексіздігі, отбасы қатарының өзгерісі, жаңа жанұя құру, олардың әл-ауқатының артуына байланысты толық қанағаттандырыла алмайды;

2. Үйді таңдауға ақшалай емес факторлар әсер етеді:

- білім, мамандық пен қызмет түрі, ұлттық, этникалық тиесілілік, мәдени және діни факторлар;

- психологиялық факторлар, мысалы, көршілерді таңдау, үйді ауыстырғанда бұрынғы ортамен қоштасу шығындары;

- жоғары деңгейлі қажеттіліктерді қанағаттандыру – өзін қандай да бір топтың, ұжымның бөлігі екенін сезіну, өзін таныту, көрсетуге деген қажеттілік. Тұрғын үй иесінің әлеуметтік дәрежесін, қандай да бір әлеуметтік топқа тиесілі екенін көрсетеді.

3. Үйге мұқтаждықтың артуы оған серік болатын (жиһаз және интерьер заттары, мектептер, медициналық мекемелер), тұрғын үйді ұдайы өндіретін (тұрғын үй құрылысы, құрылыс материалдарын өндіру, инжинирингтік, кредиттік-қаржылық қызметтер) тауарлар мен қызметтерге қажеттіліктің өсуіне алып келеді.

Осылайша тұрғын үй біріншіден, қысқа мерзімде тапқан қаражаттармен қанағаттандырылмайтын қажеттілік, екіншіден, адам капиталын ұдайы өндіретін ұзақ мерзімді пайдаланылатын ерекше капиталдық тауар, үшіншіден, адамның әлеуметтік дәрежесі мен табыс деңгейінің сипаттамасы ретінде анықталады.

Тұрғын үйдің бірегейлігін ескере отырып тұрғын үй құрылысындағы нарықтық механизмдерінің негізгі құраушыларын қарастырайық.

Тұрғын үйді (тұрғын үй қоры және қызметтері) тұтынудың екі жақты сипаты келесі жағдайларды сипаттайды:

- нарықты меншікке алынған (нарықта құрылымдар сатып алынады) және жалгерлік (тұрғын үй қызметтері сатып алынады) тұрғын үй нарықтарына бөлу мүмкіндігі;

- тұрғын үй қоры және қызметтеріне сұраныс пен ұсынысты бөлек есепке алу;

- халықтың үймен қамтамасыз етілуі мен ұсынысын есепке алу ерекшеліктері, көрсетілетін қызметтердің көлемін анықтайтын тұрғын үй қорының сапалық жағдайына көңіл бөлу.

Тұрғын үй анықтамасы бойынша қозғалмайтындықтан жер нарығымен тығыз байланысты. Сонымен бірге нарықтық айналыс нысаны ретінде бәсекелік ортада дамиды. Оның құрылуының келесідей айқын ерекшеліктері бар:

1. Жер ресурстарының шектеулігі, құрылыс пен тұрғын үйді күтіп ұстау құнының салыстырмалы түрде жоғары болуы және сәйкесінше қаржылық ресурстардың болуына деген қатаң талаптары тұрғын үй құрылысын жүргізуші мен үйлерді сатып алушылар сияқты нарықтың қатысушылары санын шектейді. Жердің ресурс ретінде шектеулігі (жер ұсынысы ұзақ мерзімді кезеңде икемсіз) ғана емес, өкімет орындарының жерді пайдалану мен құрылыс жүргізу саясатының аясындағы шектеулері туралы сөз болып отыр.

2. Тұрғын үй құрылысы ауқымын арттыру (оң ауқым әсері) есебінен үнемдеу мүмкіндіктері шектеулі. Зерттеулер көрсетіп отырғандай үнемдеу өте көп мөлшерде тұрғын үйлер салатын ірі құрылыс компанияларында ғана сериялық өндірісте пайда болады. Сәйкесінше үнемдеу көбіне құрылыс шарттарына байланысты.

Тұрғын үй нарығында бәсекенің дамуы үшін заңдық базаны дамытатын, жер телімдерін, құрылысқа рұқсат берудің ашықтығын қамтамасыз ететін, кредиттік құралдардың дамуын ынталандыратын мемлекеттік реттеу қажет.

Тұрғын үйге сұраныс. Сұраныс дайын үйлерді сатып немесе жалға алатын үй шаруашылығы мен олардың бірлестіктері жағынан көрінеді. Сұраныс тұрғын үйге деген қажеттіліктің көріну формасы болып табылады.

Неоклассикалық экономикалық теорияға сәйкес тұрғын үйге сұраныс белгілі бір уақыт мерзіміндегі мүмкін болатын әрбір бағамен тұтынушылар қалайтын, сатып ала алатын және пайдаланатын үйлер санын білдіреді. Тұрғын үй бағасы мен сұраныс арасында көптеген басқа тауарлар мен қызметтерге сияқты кері байланыс бар: бағаның төмендеуі тұрғын үйге сұранысты арттырады. Дегенмен тұрғын үй өз иесінің әлеуметтік дәрежесін анықтайтындықтан кей жағдайда бағаның жоғарлауы сұраныстың артуына алып келуі мүмкін.

Сұраныстың бағалық емес детерминанттарына жататындар: басқа тауарлар мен қызметтердің бағасы; тұтынушылардың табысы, әл-ауқаты; талғамдары мен қалауы; болашақтағы бағалар мен табыстарға қатысты күтімдер; тұрғын үй және басқа да активтерінің болуы; тұтынушылар саны.

«Басқа тауарлар мен қызметтердің бағасы» факторын қарастыра отырып акция, облигация сатып алу, банкте депозит ашу сияқты ақша қаражаттарын балама түрде пайдалану бағасын білдіретін нақты пайыздық мөлшерлемеге көңіл бөлу керек. Нақты пайыздық мөлшерлеме төмендегенде жинақтың үй сатып алуға пайдалануы тиімді болып, сұранысты арттырады.

Сұраныс мөлшеріне «тұтынушылар саны» факторының әсерін сараптауда келесі жағдайларды есепке алу керек:

- тұрғын үй нарығындағы шешімдер жеке тұлғалармен емес, отбасымен қабылданады;
- әр түрлі уақыт мезетінде отбасының құрамы бірдей емес немесе бір жанұяның тұрғын үйге сұранысындағы ерекшеліктер;
- отбасын құру үрдісі жанұяның әл-ауқаты, тұрғын үй нарығында ұсынылатын тұрмыс жағдайы мен оны жақсарту мүмкіндігіне байланысты;

Аталған түрлі факторларға сұраныстың сезімталдығын өлшейтін маңызды көрсеткіш сұраныс икемділігі болып табылады. 1-кестеде баға мен табыс бойынша икемділік көрсеткіштері келтірілген [2].

1-кесте

Тұрғын үйге сұраныстың бағалық және табыстық баға икемділігін бағалау

Зерттеулер	Бағалық икемділік	Табыс икемділігі
Х. Розен, 1979	-0,67	0,35
Мак-Рэ, Тернер, 1981	-0,89	0,26
Кронин, 1983	-0,63-тен -0,79-ге дейін	0,53-тен 0,72-ге дейін
Гудман, Кавая, 1986	-0,61-тен -1,2-ге дейін	0,64-тен 1,1-ге дейін

1-кестедегі мәліметтер көрсеткендей тұрғын үйге сұраныс баға бойынша салыстырмалы түрде икемсіз, өйткені үй адам үшін аса қажет игілік, тұрғын үйге баға өскен жағдайда да жанұяда тұрғын үй қызметтерін қалыпты деңгейде тұтынуға ұмтылады.

1-кестеден үйге сұраныстың табысқа тікелей байланыстылығы туралы айқын қорытындылар жасауға болады. Шындығында табыстың сұранысқа әсері әлдеқайда күрделі, себебі табыс жанұяның әл-ауқатын құрайды. Олай болса табыс пен байлықтың сұранысқа әсерін жеке қарастыру керек. Экономистер байлық түсінігіне қаржылық жағдайды бағалау ғана емес, адам капиталын, соның ішінде білім алу, жинақталған білім, машықтық және тәжірибе сияқты құндылықтарды қосады. Бұл жағдайда табыс байлықпен анықталады десек болады. Г. Поляковскийдің ойынша болашақтағы тұрақты табысы болатын жанұя байлығын ағымдық ақшалай табыстарға қарағанда шығындарды анықтаушы ең маңызды фактор деп есептеген дұрыс [1]. Американдық зерттеушілер мәліметі бойынша байлық бойынша сұраныс икемділігі шамамен бірге тең (1-кестедегі Гудман және Каваи бағалауы).

Сонымен бірге әрбір жанұяның байлығына маңызды фактор болып есептелетін және жекеше зерттеуді қажет ететін қолда бар үйді қосу керек.

Сұраныс мөлшері мен икемділігін талдауда отандық тәжірибеде қолданылмайтын ақшалай емес фактор көшу, орын ауыстыру шығындарын ескерген жөн. Бұл факторды есепке алу маңыздылығы көшкен кездегі ақшалай шығындармен қоса «ескі» ауданмен қоштасудың психологиялық шығындарға алып келуімен байланысты. Тұрғылықты жерді ауыстыру туралы шешім үйдің бағасы, тұтынушы табысының едеуір өзгеруімен немесе жаңа үйді иемденуден жоғары пайда күткенде ғана оң болады.

Тұрғын үй ұсынысы. Ұсыныс тұрғын үй ұсынысы мен ол көрсететін қызметтерден тұрады. Ұсыныс тұрғын үй құрылымдарын немесе қызметтерін жасайтын және ұсынатын субъектілер жағынан көрінеді, атап айтқанда құрылыс, девелоперлік компаниялар, мемлекеттік, муниципалдық өкімет орындары, басқа да жеке және заңды тұлғалар.

Тұрғын үй қоры өндіретін қызметтердің ұсынысы оның саны мен сапалық жағдайына байланысты. Уақыт өте келе өндірілетін тұрғын үй қызметтерінің көлемі төмендейді, алайда үй төменірек табысы бар жанұяларға ауысып өз қызметін атқара береді. Пайдалану мерзімі ішінде оны тұтынушылар категориясының ауысу үрдісін тұрғын үйлік фильтрация деп атайды [2].

Тұрғын үй ұсынысын анықтауда есепке алатын жағдайлар:

1. Тұрғын үй қоры мен оның өндіретін қызметтері арасында нақты пропорционалды байланыстың жоқтығы.

2. Тұрғын үй қорының сапасының төмендеу немесе жоғарлауымен байланысты ұсыныс өзгерісін есепке алудың күрделілігі. Сондықтан тұрғын үй қорының ұсынысы әдетте сандық көрсеткіштермен өлшенеді.

3. Тұрғын үйдің ұзақ уақыт қызмет етуі және осының үш салдары [3]:

- үйді жөндеу мен күтіп ұстауға ақша қаражаттарын сала отырып физикалық тозуды реттеу мүмкіндігі;

- нарықта әрбір уақыт мезетінде тұрғын қорының мардымсыз бөлігін құрайтын көптеген «ескі» және жаңа үйлер айналысқа түседі;

- тұрғын үй ұсынысы салыстырмалы түрде икемсіз үрдіс: нарықта «ескі» үйлердің қандай да бір саны басым, сондықтан бағадағы өзгеріс ұсынылатын үйлер санын соншалықты өзгерте қоймайды.

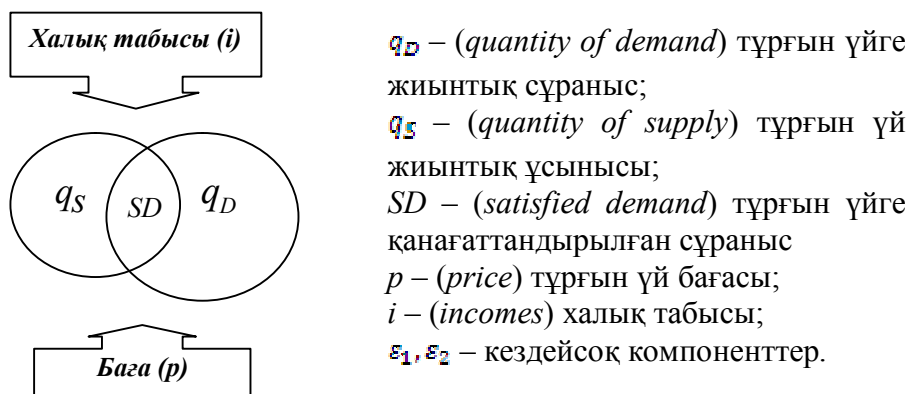
Тұрғын үйді тез арада салып, сондай уақытта жою мүмкін болмауы қысқа мерзімді кезеңде ұсыныстың абсолютті икемсіз екенін көрсетеді. Ұзақ мерзімді кезеңде ұсыныс жаңа үйлер құрылысы немесе бұрынғыны жаңалау есебінен икемдірек болады.

Тұрғын үй бағасының қалыптасуы. Нарықтық тепе-теңдіктің классикалық моделіне сәйкес баға сұраныс пен ұсыныстың өзара әсерлесуі нәтижесінде олардың қисықтарының қиылысу нүктесімен анықталады.

Тепе-теңдік нарығының классикалық эконометрикалық моделі екі факторлық айнымалылармен әрекет етеді, олардың бірі – баға эндогенді, екіншісі – табыс деңгейі экзогенді:

$$\begin{cases} q_{S_t} = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot p_t + \varepsilon_1 \\ q_{D_t} = \beta_0 + \beta_1 \cdot p_t + \beta_2 \cdot i_t + \varepsilon_2 \\ q_{S_t} = q_{D_t} \end{cases}$$

Біздің ойымызша берілген модель кредиттеу механизмін қоса алғандағы тұрғын үй нарығының баға құру және сұраныстың тәжірибеде іске асуы мәселелерін толыққанды барабар қамтып көрсетеді. Сондықтан тұрғын үй нарығының конъюнктурасын нобай түрінде кескіндеуге болады (2-сурет).



2-сурет. Тұрғын үй нарығының визуалдық моделі

Келтірілген суретте жиынтық сұраныс пен жиынтық ұсыныстың қиылысуы арқылы алынған бөлігі тұрғын үйдің қанағаттандырылған сұранысы (*SD*) деген атқа ие. Шынында бұл елдің мүлкін жекешелендірген пәтердің меншік иелері тұратын тұрғын үй қоры (қайталама нарық).

Қиылыспайтын бөліктері ағымдық нарыққа сәйкес келеді:

$$CM - CUM - SD,$$

мұндағы *CM* – (current market) ағымдық нарық;

CUM – жиынтық тұрғын үй нарығы (cumulative market).

SD құрамына кірмейтін жиынтық ұсыныстың бөлігі салынған тұрғын үйге сәйкес келеді (бастапқы нарық). Ал жиынтық сұраныстың **SD** құрамына кірмейтін бөлігі сұранысы қанағаттандырылмаған үй шаруашылығының сомасына сәйкес келеді [4].

Тұрғын үй бағасының құрылуының келесі ерекшеліктерін ескеру қажет:

1. Нарықтық экономика және жетілген бәсеке жағдайында тұрғын үй нарығына баға ауытқуы тән. Бағаның өсуі ұзақ мерзімді кезеңде ұсынысты оптималдау үшін нарықтың ынталандырушы қызметін орындауға жеткілікті болуы керек. Баға өсуінің нақты деңгейі инвесторлар мен тұтынушы әрекетінің сезімталдығының жылдамдығына байланысты болады.

2. Тұрғын үй бағасының құрылуына әрбір үйдің сипаттамасының нарықта мәні мен айқын емес бағасы болады дейтін гедонистік көзқарас бар. Барлық элементтердің айқын емес бағалары негізінде тұрғын үй бағасы қалыптасады. Шынайы ақпараты жоқ тұтынушы үйді тандай отырып тұрғын үйдің түрлі айқын емес бағалары туралы мәліметтер жинайды.

3. Тұрғын үй қоры мен қызметтерінің өзара байланысы.

Осы уақытқа дейінгі Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй саясатының тиімсіз болуын келесі жағдайлармен сипаттауға болады: тұрғын үй қоры сапасының үнемі төмендеуі, тұрғын үй коммуналдық инфрақұрылымының тозу деңгейінің жоғары болуы, жаңа үйлерді пайдалануға беру, қазіргі тұрғын үй қорын қайта құру мен жаңарту көлемінің төмендігі, тұрғын үй нарығындағы сұраныс пен ұсыныстың құрылыс монополиясымен байланысты сәйкес келмеуі, орта есеппен жиырма жылдан артық уақыт кезек күтетін әлеуметтік үйлерді беру көлемінің жыл сайын қысқаруы, нарықтық принциптерге сәйкес азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етумен айналысатын институттардың жеткіліксіз дамуы деңгейі, халықтың тұрғын үй жағдайының айтарлықтай аймақтық саралануы.

Әдебиеттер

1. О.С. Белокрылова, Е.В. Привалова, Е.И. Яхимович. Институциональные механизмы рынка жилья и его макроэкономическая динамика в посткризисной экономике. Ростов-н/Д: Изд-во Ростовского университета, 2003. – 192 б.
2. Жилищная экономика. Под ред. Г. Поляковского. Пер. с англ. – М.: Дело, 2000. – 223 б.
3. О’Салливан А. Экономика города. Пер. с англ. 4 изд. – М.: ИНФРА-М. 2002. – 705 б.
4. М.Б. Ермолаев. Динамика ценообразования на региональных рынках жилья: опыт сравнительного статистического анализа / М.Б. Ермолаев, Т.С. Заводова // Аудит и финансовый анализ. – 2009. -№3

В данной статье рассматриваются анализ рыночного механизма и закономерности функционирования рынка жилья Казахстана.

In given article the analysis of a market mechanism and law of functioning of the market of habitation Kazakhstan are considered.