

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.2, Ч.1 - С. 192-194

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫН ЗЕРТТЕУ АРҚЫЛЫ ХАЛЫҚ ҮШІН ҚОЛ ТИІМДІ ПӘТЕРДІ ОҢАЙ ИЕЛЕНУ ЖОБАСЫ

Ермекова Д.Е.

Жылжымайтын мүлік нарығы-бұл жылжымайтын мүлікпен мәмілелер жасау кезінде пайда болатын экономикалық қатынастар жүйесіне ақша салудың белгілі бір саласы. Биылғы жылда Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығында айтарлықтай жандану байқалуда, ол тұрғын үй бағасының өсуін жеделдетуде (+7%) көрінді. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар 20% - дан астамға ұлғайды, ал тұрғын үй құрылысының көлемі 11,5% - ға өсті. 2020 жылдан бастап жылжымайтын мүлікпен жасалатын операциялар саны 22,5% - ға, ал ипотекалық кредиттер портфелінің мөлшері артты. Осы жылдың перспективалары өте оптимистік көрінеді. Атап айтқанда, тұрғын үй нарығында жоғары белсенділік пен құрылыстың айтарлықтай көлемінің сақталуын күтуге болады. Мемлекет үшін тұрғын үй және инфрақұрылымдық құрылыс басымдық болып табылады, ал халықтың тұрғын үй жағдайын жақсарту қажеттілігі. Мұндай синергия сақтауға көмектеседі сұраныс пен ұсыныстың салыстырмалы балансы-жаңа құрылыстың көлемі мемлекеттік қолдауға байланысты төлем қабілетті сұраныс.

Көптеген аналитикалық агенттіктердің пікірінше, бағаның максималды төмендеуі бастапқы санның 10% - ынан аспайды. Бұл қазіргі жағдайда әзірлеушілердің нақты және барабар ұсынысы. Оның үстіне, Қазақстанның бастапқы нарығында тұрғын үй кешендерінің жетіспеушілігі байқалып отыр.

Ал өткен 2020 жыл бойынша онлайн-хабарландыру сервисінің талдаушылары OLX.kz 2020 жылғы қаңтар - қыркүйек кезеңінде қазақстандық жылжымайтын мүлік нарығын сату санатында бағалады. Нарық бойынша ұсыныстарды зерттеу барлық санаттар бойынша жалпы құлдырауды анықтады. Орташа алғанда, 2020 жылдың үш тоқсанында 2019 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда "пәтерлер" санатында сату туралы хабарландырулар саны азайды - жалпы ел бойынша 31% - ға төмендеді. "Бөлмелер" санатындағы ұсыныс ең аз төмендеді – 6% - ға төмендегені байқалады. Мүмкін, тоқырау пандемия кезінде сатып алу қабілетінің төмендеуімен, азаматтардың экономикалық алаңдаушылығымен және соның салдарынан жылжымайтын мүлік сияқты қаржылық активтен бас тартумен

байланысты. Сонымен қатар, барлық санаттар бойынша бір шаршы метр үшін жылжымайтын мүлік құнының жалпы өсуі атап өтілді, атап айтқанда: "үйлер", "пәтерлер", "бөлмелер", "жер" және "коммерциялық жылжымайтын мүлік", іс жүзінде Қазақстанның барлық ірі қалаларында.

Ағымдағы дағдарыс Қазақстанның сатып алу қабілетіне және жалпы жылжымайтын мүлік нарығына жақсы әсер еткен жоқ. Пандемияға байланысты инвесторлардың бір бөлігі жұмысынан, тұрақты жалақысынан және жинақ ақшасынан айырылды. Сондықтан соңғы айларда сатып алушылар қиын кезеңдерді ең аз шығынмен жеңуге тырысады және үлкен сатып алудан қорқады.

Тұрғын үй нарығы мен оның даму қарқыны ұлттық экономиканың негізгі жай-күйінің даму дәрежесін сипаттайды. Отандық тұрғын үй нарығын қалыптастыру халық шаруашылығының басқа салаларын ынталандыру мен нарықтық экономикаға көшудің негізгі факторларының бірі ретінде қарастырылды. Жекешелендірудің қарқынды процесінің нәтижесінде қысқа уақыт ішінде мемлекетте нарықтық қатынастарға қатысатын жеке топтар құрылды. Отандық тұрғын үй нарығы қарқынды дамып келеді және қазір өркениетті және ұйымдасқан түрде дамып келеді.

Қазіргі уақытта нарық қатысушылары тұрғын үй саласында шетелдік жұмыс тәжірибесін белсенді пайдаланады. Тұрғын үй иелері мүлікке қатысты кепіл операциялары, сатып алу-сату актілері, сыйға тарту сияқты функцияларды

Мемлекет тарапынан ұсынылып отырған баспана жобаларына талдау жасадым Танымал Мемлекеттік бағдарламалар, "бастапқы" және "қайталама" қарыздардың саны»

"5-10-20" - 2020 жылы ұсынылған тиімді ипотекалық бағдарлама. Жоба қазақстандықтарды несиелік тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін әзірленген. Мемлекеттік бағдарламаның шарттарымен сатып алушы ипотеканы 5% кредит мөлшерлемесі бойынша алады, бұл ретте бірінші жарна бастапқы нарықтағы пәтер құнының 10% - ына тең. Шарттың қолданылу мерзімі 20 жылды құрайды. Жылжымайтын мүлік бағасының 30-50% - ын енгізе алмайтын аз қамтылған адамдар немесе көп балалы отбасылар үшін жақсы нұсқа;

"7-20-25" - елдегі бастапқы нарықты қолдауға бағытталған басты мемлекеттік бағдарлама. Мақұлданған өтінімді алуға қойылатын талаптар - расталған табыстың болуы және меншікте жылжымайтын мүліктің болмауы. Шарттар жоғарыдағы әлеуметтік бағдарламаға ұқсас: 7% мөлшерлеме, 20% мөлшеріндегі алғашқы жарна және 25 жылға арналған шарт.

"Баспана хит" - бастапқы және қайталама нарыққа арналған ипотекалық бағдарлама. Оның шарты бойынша клиентке құны 25 млн теңгеден аспайтын және мерзімі 15 жылдан аспайтын пәтерге қарыз бере алады. Көбінесе клиенттер қайталама нарықтан қарыз алу үшін "Баспана хитке" жүгінеді. Жалпы, жарты жыл ішінде бұл бағдарлама бойынша 7600-ден астам несие берілді. Дағдарыс кезінде тұрғын үйлерге сұраныс артты. Бастапқы тұрғын үйден басқа "Баспана хит" бойынша қайталама нарықтан

тұрғын үй сатып алуға болады. Сондай-ақ, тұрғын үйдің болмауы туралы талап жоқ.

2020 жылдан бастап пәтер алу үшін зейнетақы жинақтарын алуға болатындығы туралы заң шығарылғанын бәріміз білеміз. Бірақ бұл халық үшін пайдалы ма?

Зейнетақы жинақтары мен мемлекеттік бағдарламаларды алып тастауға байланысты пәтерлер қымбаттай ма?

Әсер шектеулі болады. Себебі-Қазақстандықтардың жинақталуы өте мардымсыз. Сомасы 5 млн теңгеден асатын шоттардың үлесі 2.23% - ды құрайды. Отбасының барлық мүшелерімен біріккенде де, көпшілігі бастапқы төлем сомасын жинамайды және үнемдеуді жалғастырады. Сонымен қатар, ипотека сақталуы керек. Мысалы, "Баспана Хит" шарты бойынша тұрғын үй құны 20 млн теңге болған жағдайда 4 млн теңге көлемінде жарна және 15 жыл ішінде 179 000 теңгеден астам ай сайынғы төлем талап етіледі. Тиісінше, жалақы 358 мың теңгеден (басқа қаржылық міндеттемелер болмаған кезде) басталуы керек.

Мен, ҚР Жылжымайтын мүлік нарығына, тұрғын үй алу үшін мемлекеттік бағдарламаларға талдау жүргізгеннен кейін және тәуелсіз экономистердің, бағалаушылардың, сарапшылардың көптеген мақалалары мен пікірлерін оқығаннан кейін осындай қорытындыға келдім:

1. Жақсы пәтерді БЖЗҚ арқылы тек жақсы жинақтары (сәйкесінше - жалақысы жоғары) бар адамдар ғана сатып ала алады, ал пәтерді БЖЗҚ арқылы сатып алу тиімді емес, өйткені көбінің бастапқы жарнасы жетпейді.

2. Баспана бағдарламасы бойынша ұсынылатын пәтерлердің 90% - ы негізінен Хит болып табылады-бұл қайталама нарық, ол тексерілген, бірақ сапасы төмен. Ал пәтерлердің 10% - ы-бастапқы нарық

Осыған орай менің ұсынысым:

Халық төмен пайыздық мөлшерлемен және екі тарап үшін де тиімді тұрғын үй сатып алуы үшін жаңа мемлекеттік бағдарлама жасау. Егер мемлекет белгілі бір банкпен, мысалы, халықпен тығыз жұмыс жасаса, ал банк өз кезегінде инвесторларды тартып, құрылыс салушылармен ынтымақтасады (Құрылысшы пәтерге жеңілдік ұсынады) Банк несие береді, яғни пәтер сомасы-бастапқы жарна. Банк берілген жеңілдікті шегере отырып, құрылыс салушыға пәтер құнының қалдығын аударады; Банк берілген жеңілдікті шегере отырып, құрылыс салушыға пәтер құнының қалдығын аударады;

Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы. — Алматы: Жеті жарғы, — 12-б.
2. Перспективы инвестирования в рынок недвижимости России // <http://arsagera.ru>
3. Крамкова Т.В. Строительство жилья и жилищная политика Швейцарии // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2009. — № 4 (41). — Дек. // <http://www.dpr.ru>

4. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғыртудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы туралы // ҚР Үкіметінің 2010 жылғы 1 қарашадағы № 1146 Қаулысы // <http://www.ads.gov.kz>
5. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008–2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы // ҚР ПҮАЖ-ы. — — № 28. — 321 құжат; Егемен Қазақстан. — 2007. — № 270 (24843). — 25 тамыз.
6. С. Pohl, van Genderen J.L. Multisensor image fusion in remote sensing: concepts, methods and applications / Intern. J. Remote Sensing. -1998. - Vol. - 19. № 5. - P. 823–854.