

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. 210-214

## ПАНДЕМИЯНЫҢ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ ДАМУЫН ӘСЕРІ: СҰРАНЫС, ҰСЫНЫС ЖӘНЕ БАҒА

Шамишева А.Е.,  
Есжанова Т.С.

Covid-19 пандемиясының әлем экономикасына өте үлкен дәрежеде әсер еткендігі және әсер етуі әлі жалғасын тауып отырғандығы баршамызға мәлім. Біз осы мақала аясында бұл пандемияның жылжымайтын мүлік нарығына қаншалықты әсер еткендігін, қандай мәселелерді тудырғандығын және қандай шаралар жүзеге асырылып жатқандығын қарастырғымыз келеді.

Жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайына талдау жасамастан бұрын, алдымен жылжымайтын мүлік және жылжымайтын мүлік нарығына тән ерекшеліктерді қарастырғанымыз жөн болар. Сонымен, жылжымайтын мүлік түрлі қажеттіліктерді қанағаттандыратын тауар болып табылады және ол стационарлық, қозғалмайтындық, ұзаққа жарамдылық, жоғары экономикалық құндылық, пайдалылық, іргелілік, қайталанбастық сияқты сипаттамаларға ие. Жылжымайтын мүлік нарығы басқа нарықтардан келесідей ерекшеліктермен айрықшаланады:

- тауардың шектеулі саны және сәйкесінше сатып алушылардың шектеулі саны. Бұл шектеу жеке дара бағалардың қалыптасуына әкеледі.

- жылжымайтын мүлік нарығында тауарды сату кезеңі басқа нарықтардан гөрі әлдеқайда көбірек;

- басқарылушылық. Кез келген жылжымайтын мүлік объектісі басқаруды (жөндеу жүргізу, коммуналдық қызметтер көрсету, төлемдерді қабылдауға бақылау және т.с.с.) талап етеді;

- қажетті тауарды және мәміле контрагентін іздеумен байланысты өте жоғары шығындар;

- жылжымайтын мүлікпен мәмілелерді мемлекеттік органдармен, жергілікті өзін өзі басқару органдарымен тыңғылықты реттемелеу. Бұл жылжымайтын мүлік объектісі - инфрақұрылым бөлігі және көптеген жеке және заңды тұлғалардың мүдделерін көздейді;

- өтімділік. Жылжымайтын мүлік нарығында тауардың төмен өтімділігі мәміле жасау жағдайында қалыптасатын сатушы мен сатып алушы шығындарының жоғары деңгейіне ықпал етеді. Бұдан басқа, тауар ретінде тек аяқталған объект ғана емес, сонымен бірге аяқталмаған объект те, тіпті

дайындалған жобалық-сметалық құжаттама, құрылысы жоқ жер учаскесі, жобаның бизнес-жоспары да бола алады;

- жылжымайтын мүлік құны өсіміне тұрақты үрдіс. жылжымайтын мүлік құны тауар ретінде уақыт өте жылжымайтын мүлік тапшылығына және басқа факторларға байланысты міндетті түрде өсетін болады;

- жылжымайтын мүлік объектілерінің салыстырмалы жоғары капиталсыйымдылығы (әлеуметтік инфрақұрылым объектілері мысалығ тұрғын-үйлерден гөрі неғұрлым капиталсыйымды, бірақ егер объектілердің барлық құрылымын бүтіндей қала немесе тіпті тұрғын-үй ауданы шеңберінде қарастырсақ, онда жаппай тұрғын үй жылжымайтын мүлігі неғұрлым жоғары капиталсыйымды болып табылады);

- ұзақ пайдалану (техникалық және моральдық тозуына байланысты) үшін арналған жылжымайтын мүлік объектілерінің инвестициялық сипаты;

- жылжымайтын мүлік объектісінің көпфункционалылығы оның жеке элементтеріне (мысалы, бір ғимараттағы тұрғын-үй, кеңсе, сауда үй-жайлары) сұраныстың түрлі болуына ықпал етеді, техникалы-экономикалық және эксплуатациялық көрсеткіштердің әр түрлі болуы қаржыны қайтару түрлілігін, сәйкесінше, белгілі бір қаржылық қиындықтарға әкеледі [1, 27-29 бб.].

Осы жылжымайтын мүлік нарығынсыз басқа нарықтардың да болуы мүмкін емес деп айтсақ, артық айтқан болмаспыз, себебі, еңбек нарығы, капитал нарығы, тауарлар мен қызметтер нарығы және т.с.с. өмір сүру үшін олардың қызметі үшін қажетті сәйкес үй-жайға ие болуы немесе жалға алуы тиіс. Сондықтан, жылжымайтын мүлік нарығының даму жағдайына көптеген нарық субъектілері (тұтынушылар, құрылыс салушылар, жабдықтаушылар, сатушылар, инвесторлар, мемлекеттік органдар, т.б.) бей-жай қарамайтындығы анық. Мысалы, 2021 жылдың қаңтарына 461983 заңды тұлғалар тіркелсе, соның 62077 құрылысы саласына тиесілі болып отыр [2].

Krisha.kz сайтында Қазақстан бойынша бүгінгі күні 596 компания жылжымайтын мүлікті сату және жалға беру бойынша делдалдық қызметтерін ұсынып отыр [3].

Бұл сандар арқылы жылжымайтын мүлік нарығында қанша компания, оларда қанша адам жұмыспен қамтылғандығында, Қазақстан экономикасында жылжымайтын мүлік нарығының дамуы қаншалықты маңызды екендігіне көз жеткізуімізге болады. Себебі тек «жұмыспен қамту мәселесі өзі - әрдайым және барлық жерде бар маңызды әлеуметтік-экономикалық проблемалардың бірі» болып табылатындығы белгілі [4, 1895 б.].

Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығы қазіргі әлемдік дағдарысқа қарамастан, тұрақты түрде дамып жатқан нарық деп есептеледі. Дегенмен, пандемия салдарынан онлайн режимде жұмыс істеу, интернет-дүкендердің пайда болуы, дәстүрлі сауда орталықтарының, қоғамдық тамақтану орындарының жұмыс істеу уақыттарының шектелуі кеңсе, ғимараттар, үй-жайлардың жалға алу қызметтерінен бас тарту жәйттерінің орын алуына әкеліп соқтырды. Біз осы мақала аясында мақала көлеміне қойылатын

талаптарға байланысты жылжымайтын мүлік нарығының ішіндегі тұрғын үй нарығының дамуына ғана талдау жасауды жөн көрдік. Аталмыш нарықтағы қазіргі ұсыныс, сұраныс, баға деңгейлеріне талдау негізінде пандемияның салдарын бағалауға болады деп есептейміз.

Тұрғын үй нарығындағы ұсыныстан бастайтын болсақ, пайдалануға берілген тұрғын үйлер жыл сайын өсіп келетіндігін көреміз (1-кесте).

1-кесте. Тұрғын үй ғимараттарын пайдалануға беру

Жыл	Тұрғын үй ғимараттары пайдалануға берілді, мың ш.м.	Халықтың 1000 адамына шаққанда тұрғын жайлардың жалпы алаңы, ш.м.	Жеке үйлер саны	Көппәтерлі үйлер саны	Барлық меншік нысанындағы ұйымдар салған пәтер саны, мың
2016	10 512,6	591,0	35 628	929	*
2017	11 167,9	619,5	26548	1203	*
2018	12 521,1	685,5	37 376	1 237	113,7
2019	13 133,7	709,8	41415	1212	115,8
2020	15 328,6	817,9	39302	1588	140,2

Статистикалық көрсеткіштер [5] негізінде автормен құрастырылды.  
\*ақпарат жоқ

Кестедегі көрсеткіштерден 2016-2020 жж. барлық көрсеткіштер бойынша жалпы оң үдеріс байқалады. Жеке үйлер саны ғана 2017 және 2020 жылдаында теріс ауытқуларды көруге болады. Бұған сол пандемияның әсерінен болған сұраныстың төмендеуі ықпал етті деуге әбден болады.

Бүгінгі күні бірінші және екінші нарықтарда сатуға шығарылған пәтерлер, үйлер өте көп. Тек Нұрсұлтан қаласында korter.kz сайтында бүгінгі күні жаңа тұрғын үй кешендерінде пәтерлерін 73 құрылыс компаниясы сатуға шығарып отыр[6].

Олардың бағасы тұрғын үйдің орналасу жеріне, классына, құрылысын салуда пайдаланатын материалдарға байланысты шаршы метріне 160 000 - 850 000 теңгені құрап отырса, Алматы қаласында 90 құрылыс компаниясы 220 000 – 950 000 теңгемен өздерінің жаңа пәтерлерін ұсынып отыр.

Жылжымайтын мүліктер бір жағынан тұтынушылар үшін қажетті игілік болып табылса, екінші жағынан шығындарды немесе инвестицияны талап ететіндігі белгілі. Қарастырылып отырған кезең бойына тұрғын үй құрылысына инвестиция көлемі артқан. Тұрғын үй құрылысына инвестиция көлемі 2016-2020 жж., сәйкесінше 829,6; 979,8; 1162; 1423; 1968 млрд.тг. құраған [5].

Инвестиция көлемінің артуына қарап, тұрғындар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға және жеке құрылысшылардың тұрғын үй құрылысы көлемін ұлғайтуды ынталандыруға бағытталған "Нұрлы Жер" сияқты мемлекеттік бағдарламасының жүзеге асырылуы, жылжымайтын мүлік нарығының экономиканың локомативіне айналуы, сонымен бірге сұраныстың жеткілікті деңгейде болуы да ықпал етіп отыр деп тұжырымдауға болады. Олай болса, сол сұранысты талдауға көшейік.[7]

Тұрғын үй мүлкімен 2019 жылы 320 мәміле жасалса, 2020 жылы 308 мәміле жасалған. Мұндай 4%-ға төмендеу пандемия әсерінен орын алғандығы айқын, дегенмен, экономикалық дағдарыстың барысын, қайталанып жатқан карантин, локдаун жағдайларын ескерсек, аса төмен көрсеткіш емес әрине. 2020 жылдың маусым айына дейін сұраныс төмен болып, маусым айынан бастап 3%-тен 21%-ға дейін өскен. Сұраныстың жақын, орта болашақта төмендемейді деп тұжырым жасауымызға мынадай жәйттің де орын алып отырғандығы негіз болады. Қазақстан халқының саны жылдан жылға біртіндеп көбейіп келе жатқанына (2021 жылдың 1 ақпанына 18,8 млн. адам) қарамастан, халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілу жағдайы жалпы әлемдік деңгейде ғана емес, ТМД елдеріне қатысты да төмен болып қалуда. БҰҰ-ның халықаралық стандарттарына сәйкес адамға тиесілі тұрғын үйдің жалпы алаңының талап етілетін нормасы 30 ш.м. құрауы тиіс болса, 2020 жылы бұл көрсеткіш Қазақстанда 21,9 ш. м. құрады [8].

Бұған қоса, Қазақстанда 3.4 мыңнан астам үй апатты жағдайда және онда 69.3 мың адам тұрады екен. Яғни жақын болашақта тұрғын үй нарығында әлі сұраныс болады.[9].

Қазіргі уақытта мемлекет Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығының өсуіне белсенді түрде жәрдемдесуді жалғастыруда. "Нұрлы Жер" сияқты мемлекеттік бағдарламасының жүзеге асырылуы, ипотекалық несие бойынша пайызды субсидиялау, зейнетақы жинақтарын баспана мәселесіне алу мүмкіндігі тұрғын үй нарығындағы сұраныс пен ұсыныстың өсіп отырғандығына бірден бір септігін тигізіп отыр. Мемлекет тарапынан мұндай мүмкіндіктер берілмесе, онда тұрғын үй нарығында өсім емес, дағдарыс жағдайы орын алу ықтималдылығы әбден мүмкін еді.

Тұрғын үй нарығындағы бағаға келсек, нарық заңына сәйкес баға сұраныс пен ұсыныс негізінде қалыптасатындығы белгілі. Қазақстан Республикасының жаңа және абаттандырылған тұрғын үйлерді сату бағаларын қарастыратын болсақ, баға үнемі өсім үрдісіне ие (2, 3 -кестелер).

2-кесте. Қазақстан Республикасы бойынша жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы, кезең соңына, 1 шаршы метрі теңгемен [10]

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
154	172	189	215	257	247	253	266	293	307
123	770	124	531	644	364	242	863	518	600

3-кесте. Қазақстан Республикасы бойынша абаттандырылған тұрғын үйлерді алып сату бағасы, кезең соңына, 1 шаршы метрі теңгемен [10]

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
110	129	147	173	189	188	185	185	200	228
549	138	380	298	998	601	664	965	379	218

Кесте мәліметтерін талдайтын болсақ, 10 жылда жаңа және абаттандырылған тұрғын үйлерді сату бағалары өскендігін көреміз.

Пандемияға қарамастан, 2020 жылы Қазақстанда тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің бағасы бастапқы нарықта 5% – ға өсті, ал екінші нарықта олардың өсуі үш есеге жуық-14% деңгейінде болды. 2020 жылы жылжымайтын мүлік бағасының өсуі негізінен екінші нарықта байқалды және аймақтық сипатта болды. Бұл ретте бағаның жедел өсуі жаздың соңында екінші локдаун аяқталғаннан кейін басталды. Екінші тұрғын үй құнының өсу қарқынын жеделдету нарықтың осы сегментінде қолжетімді ипотекалық несиелеуді кеңейту арқасында 2019 жылы белгіленді. Бағаның өсуінің баяулауы бастапқы нарықта 2020 жылдың басында байқалды, сол кезде екінші нарықтағы бағаның өсу қарқыны бастапқы нарықтағы бағаның өзгеру жылдамдығынан асып түсті. Екінші тұрғын үй бағасының озыңқы өсуі нәтижесінде екінші және бастапқы нарықтардағы бағалар арасындағы алшақтық 2019 жылдың соңындағы 32% - дан 2020 жылдың соңындағы 26% - ға дейін қысқарды [8].

Алматыда Нұр-Сұлтан қаласынан гөрі баға көбірек қымбаттап кеткендігін де айту керек. Ол сарапшылардың пікірінше нарықтардың ерекшелігіне байланысты. Нұр-Сұлтанда бағаның өсуін жаңа тұрғын үйді іске қосудың елеулі көлемі ұстап тұр. Елордада, Статистика комитетінің деректері бойынша, соңғы бес жылда жалпы ауданы 10 мың шаршы метрден астам тұрғын үй пайдалануға берілді, ал Алматыда бұл көрсеткіш екі есе төмен — 5 мың шаршы метр. Сонымен бірге құрылыстың өзіндік құнына сейсмикалық қауіпті өңірде объектілерді салу жөніндегі талаптарға байланысты ерекшеліктер де, Алматыда құрылыс үшін бос алаңдардың болмауы да әсер етуде.

Жалпы, тұрғын үй бағасының өсуіне сарапшыларының пікірі бойынша келесідей факторлар әсер етіп отыр: - доллар бағамының көтерілумен байланысты инфляция; -ипотекалық бағдарламалардың іске қосылуына байланысты сұраныстың артуы; - құрылыс салушылардың жаңа тұрғын үйге шығындарының өсуі; - аз қамтылған үй шаруашылықтары үшін 5% және одан төмен мөлшерлеменен ипотека; - тұрғын үй сертификаттары; - тұрғын үй құрылысын субсидиялау; - салымдар үшін өзге құралдардың болмауы және т.б.[11]

Сонымен, осы айтылғандарды қорытындылайтын болсақ, 2020 жылғы пандемия бүтіндей әлемдік экономикаға, оның ішінде жылжымайтын мүлік нарығына өз әсерін тигізді. Қазақстанда мемлекеттік қолдау бағдарламаларының жүзеге асырылуы, бірінші локдаун кезінде мемлекеттің қарыз алушыларға үш айға ипотекалық несие бойынша кейін төлеу мүмкіндігін беруі, зейнетақы жинақтарын алу мүмкіндіктерін беруі тұрғын үй нарығында дағдарыс болмай, керісінше оның дамуына ықпал етті (әрине аталмыш мүмкіндіктерді белгілі бір критерийлерге байланысты пайдалана алмайтындар да жеткілікті). Пандемияның созылуы шаруашылық субъектілердің экономикадағы белгісіздік жағдайда тәуекелмен жұмыс істеуіне әкелді. Біз көптеген мамандар мен сарапшылардың болжамдарын зерделеп, тұрғын үй нарығындағы мемлекеттік саясатты ескере отырып,

пандемиядан кейін де тұрғын үй нарығы осы қарқынмен әрі қарай дами береді деген қорытынды жасағымыз келеді.

#### Әдебиеттер тізімі

1. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашникова. – Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, – 2014. – 183 с.
2. Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі, Ұлттық статистика бюросы // <https://stat.gov.kz/official/industry/13/statistic/6>
3. Специализированный сайт о недвижимости в Казахстане // <https://krisha.kz/pro/>
4. by Tatyana Pritvorova, Olzhas Kulov, Elmira Syzdykova, Yekaterina Gartsuyeva, Kasiya Kirdasinova, and Nurgul Shamisheva. Estimation of Non-standard Employment of the Population // Journal of Advanced Research in La and Economics. Fall 2017. Volume VIII, Issue 6(28). - 1894-1902 сс., ISSN: 2068-696X
5. Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі, Ұлттық статистика бюросы <https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/6>
6. Все новостройки. Комфортный выбор ЖК в Казахстане // <https://korter.kz/застройщики-астаны?page=4>
7. Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі, Ұлттық статистика бюросы // <https://stat.gov.kz/official/industry/61/statistic/7>
8. Ведущий инвестиционный банк, сфокусированный на Центральной Азии. Обзор рынка недвижимости Казахстана // <https://halykfinance.kz/>
9. Специализированный сайт о недвижимости в Казахстане. Что известно о жилищном фонде РК // <https://krisha.kz/content/news/2020/chto-izvestno-o-zhilishchnom-fonde-rk>
10. Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі, Ұлттық статистика бюросы // <https://stat.gov.kz/official/industry/26/statistic/7>
11. Специализированный сайт о недвижимости в Казахстане. Итоги 2020 года: на сколько подорожали квартиры в РК // <https://krisha.kz/content/articles/2020/itogi-2020-goda-na-skol-ko-podorozhali-kvartiry-v-rk>