

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары–19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110- летию М.А. Гендельмана». - 2023.- Т.І, Ч. II.- Р. 17-18.

ӘОЖ 332.63

## **ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫН ЗЕРТТЕУ**

*Галиаскаров А.Ж., 2 курс студенті*

*Капетова А.С., магистр ғылымы, оқытушы*

*С.Сейфулин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті, Астана қ.*

Тұрғын үй - бұл негізінен тұрғын үй мақсаттары үшін пайдаланылатын ғимараттар немесе ғимараттардың бөліктері. Оның иесі немесе жалға алушы пайдаланады ма, маңызды емес. Тұрғын жылжымайтын мүлік салық заңнамасында, қаржыландыру саласында және коммерциялық жылжымайтын мүлік және арнайы мүлік құрылысы туралы заңнамада режимі жағынан бөлінеді[1]. Тұрғын үйді сатып алу - ақшаны салудың салыстырмалы түрде қауіпсіз әдісі. Тұрғын жылжымайтын мүлік жеткілікті қауіпсіз инвестиция болумен қатар, оны өзіңіз пайдалана алатындығыңызға сендіреді, бұл өз кезегінде басқа жағдайда қарыз болатын жалдау ақысын үнемдейді.

Қазақстанда қазіргі таңда 500 мыңнан астам адам пәтер артында тұр. Қаңтар айы желтоқсанмен салыстырғанда жаңа ғимараттардың құны 3%-ға, қайталама ғимараттардың құны 5%-ға өсті. Ақпан айында бастапқы нарықта құн өсімі 1,2%, қайталама нарықта 3,1% құрады. Жаңа ғимараттардың өсуі құрылыс 0,5%, орта білім 2% құрады. Зейнетақы қорының қаражатын пайдалана бастаған кездегі бірінші толқыннан сатып алушы төмен төлемдерді іздей бастады. Кезең, толқу сәуір-мамыр айларында болды. Маусым айына қарай баға тұрақталды.

Қаңтар айында көптеген тауарлар мен қызметтердің қымбаттауы жалғасты – Қазақстандағы жалпы инфляция рекордтық көрсеткішке – 20,7%-ға жетті. Бұл жылжымайтын мүлік нарығында да көрініс табуда.

Пәтерлерін сатуды жоспарлаған көптеген қазақстандықтар да бағасын айтарлықтай өсірген. Сарапшылардың айтуынша, еліміздің көптеген қалаларында жылжымайтын мүлік сатушылар жариялаған хабарландырулардағы баға көтерілген.

Тұрғын үй құны ең көп Алматы мен Қызылордада өсті – айына 1,5%-ға. Сондай-ақ, бағаның 1%-1,1%-ға өсуі Атырау, Шымкент және Павлодар қалаларында тіркелді. Бұл ретте Көкшетау (2,3%-ға), Петропавл (0,7%-ға), Семей (0,5%-ға) және Ақтау (0,4%-ға) қалаларында төмендеу байқалды. Жалпы, Қазақстанда қайталама нарықтағы пәтерлердің орташа ұсыныс бағасы 0,4%-ға өсті.

Бағаның жыл сайынғы өсуін қарастыратын болсақ, онда ең көп шығын Ақтөбе мен Семей қалаларының жарнамаларында – сәйкесінше 21,1% және 20% өсті. Сондай-ақ жыл ішінде келесі қалаларда шаршы метрлер қымбаттады:

- Павлодар – 13,9%-ға;
- Қостанай – 13,9%-ға;
- Қызылорда — 13,6%-ға;
- Алматы қаласы – 13,1%-ға;
- Атырау – 12,5%-ға;
- Шымкент – 12,1%-ға;
- Тараз – 12%-ға;
- Қарағанды – 11,7%-ға;
- Ақтау – 11,1%-ға.

Бір жыл ішінде қайталама тұрғын үйді сатудың орташа бағасы төмендеген жалғыз қала Талдықорған болды – минус 2%. Ел бойынша орташа есеппен жарнамалардағы баға белгілері бір жыл ішінде 11,1%-ға өсті. Бағаның өсуін ескере отырып, ең қымбат пәтерлер Алматыда сатылатынын атап өтуге болады – бір шаршы метрдің хабарландырулардағы орташа бағасы 708,4 мың теңгеге жетеді. Сондай-ақ жоғары баға Астана (484,4 мың теңге), Шымкент (430,3 мың теңге), Өскемен (395,8 мың теңге) және Атырау (395 мың теңге) қалаларында тіркелді. Айта кету керек, бұл көрсеткіштер сатып алушының ақырында төлеген нақты бағасы емес, тек сатушылардың ұсынысы болып табылады. Аукцион кезінде кейбір баға белгілері төмендеген болуы мүмкін.

Еске салайық, қайталама нарықтағы пәтерлердің өз артықшылықтары бар және жалпы олардың орташа бағасы «бастапқыдан» айтарлықтай жоғары [2]. Ұлттық статистика бюросының мәліметінше, 2022 жылдың соңына қарай айырмашылық бір шаршы метрге шамамен 44,7 мың теңгені құраған.

Қорытындалай келе, пәтер, тұрғын үй алуға адам саны өскен сайын жаңа тұрғызылып жатқан пәтерлердің саны мен бағасы өсіп жатыр. Қазақстанда 2023 жылданне күтуге болады? Тұрғын үй құрылысының көлемі 20-40% - ға төмендеуі мүмкін, қаржылық тұрақсыз құрылыс салушылар нарықтан кетеді, ал бастапқы және қайталама нарықтағы бағалар өсе береді.

#### Әдебиеттер тізімі

1 Утегалиева Н.Х., Мусаева Б.М. Жылжымайтын мүлікті бағалау[Текст] / Оқу құралы. Орал: Жәңгір хан атын.БҚАТУ 2020. - 93 с. [Электрондық ресурс]. -URL:<http://rmebrk.kz/book/1176318>

2 Li, BL. Research on the Externality of the Real Estate Market in Social Security Sector. In: Jin, D., Lin, S. (eds) Advances in Multimedia, Software Engineering and Computing[Text]/ Advances in Intelligent and Soft Computing. Springer, Berlin, Heidelberg. -2011. -vol. 129. [https://doi.org/10.1007/978-3-642-25986-9\\_36](https://doi.org/10.1007/978-3-642-25986-9_36)