

4. Ekonomicheskoe razvitie Kazahstana vo vtoroi polovine XIX veka – onlain-trenajer dlya podgotovki k ENT, itogovoi attestasii i VOUD. – [Elektronnyi resurs]. – Rejim dostupa: <https://www.itest.kz/ru/ent/istoriya-kazahstana/8-klass>

5. Kupsy goroda Semei _ Vostochno-Kazahstanskaya oblastnaya universalnaya biblioteka imeni Abaya. – [Elektronnyi resurs]. – Rejim dostupa: https://semylib.kz/?page_id=577&lang=ru

6. XIX ғасырдың екінші жартысында Қазақстанда капитализмнің дамуы. – [Elektronnyi resurs]. – Rejim dostupa:

https://kk.wikipedia.org/wiki/XIX_ғасырдың_екінші_жартысында_Қазақстанда_капитализмнің_дамуы

7. Қазақ өлкесінде жәрменкелік сауда XIX ғасырда дамыды. - [Elektronnyi resurs]. – Rejim dostupa: <https://e-history.kz/kz/news/show/357/>.

РЕЗЮМЕ

Статья посвящена изучению наличия признаков предпринимательства на казахстанской земле с древних времен и приведению конкретных примеров, доказывающих, что главная цель предпринимательства - получение прибыли в любое время. В настоящее время известно место предпринимательства в экономике. Поэтому важно проследить историю становления малого и среднего бизнеса, определив его истоки на казахской земле. Первый признак предпринимательства берет начало со II в. до н. э. и развивается через своеобразные барьеры, связанные с каждым его периодом стагнации. В связи с географическим положением казахских земель сложились всесторонние торговые отношения, и представители разных национальностей, прибывшие в казахскую территорию, внесли свои новшества. Древние торговцы и купцы, ремесленники и кузнецы были современными бизнесменами. Все это историческая ценность. Оценивая такие ценности, можно сказать, что древнее предпринимательство в Казахстане - это историческое наследие для нас и наших будущих поколений.

ӘОЖ 339.13.017

DOI 10.52578/2305-9397-2021-2-1-149-154

Ержанова Ж.К., экономика ғылымдарының кандидаты, негізгі автор, ORCHID ID 0000-0001-6795-1263

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, 090009, Жәңгір хан көш., 51, Орал қ., Қазақстан Республикасы, ganar_000@mail.ru

Ессұлтан Д.Қ., магистрант, ORCHID ID 0000-0001-6795-1263

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, 090009, Жәңгір хан көш., 51, Орал қ., Қазақстан Республикасы, dinara-124@mail.ru

Erjanova J.K. Candidate of Economical Sciences, the main author

«Zhangir Khan West Kazakhstan Agrarian-Technical University» NPJSC, 090009, 51 Zhangir Khan Str., Uralsk, Republic of Kazakhstan

Essultan D.Q., Postgraduate

«Zhangir Khan West Kazakhstan Agrarian-Technical University» NPJSC, 090009, 51 Zhangir Khan Str., Uralsk, Republic of Kazakhstan

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ МЕН ДАМУ ТЕНДЕНЦИЯСЫ CURRENT STATUS AND TRENDS OF REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Аннотация

Бұл мақалада Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының қазіргі жағдайы мен даму тенденциясы көрсетілген. Қазақстандағы тұрғын үйдің орташа бағалары және оған деген сұраныс көлемі жөнінде мәлімет берілген. Жекелеген аймақтар бойынша тұрғын үй санының жетіспеушілігі және оны шешу мақсатында салынып жатқан жаңа құрылыс объектілері көрсетілген. Сонымен қатар мақалада облыстар бойынша тұрғын үйді сату мәмілелерінің динамикасы мен тұрғын үй саласына салынып жатқан инвестициялар көлемі, оларды тиімді ұйымдастыру мүмкіндіктері келтірілген. Осыған байланысты жан-жақты зерттеу және талдау

жұмыстары жүргізіліп еліміздегі тұрғын үй нарығының қазіргі жағдайы туралы статистикалық мәліметтер көрсетілген. Зерттеу тақырыбының өзектілігі тұрғын үй мәселесі оны шешу тұрғысынан өте күрделі, өткір және қымбат екендігімен негізделген. Қазақстандықтардың тұрғын метрлермен қамтамасыз етілуінің төмендігі, халықтың көп бөлігінің жеке тұрғын үйінің жоқтығы — бұл біздің қоғам шешетін негізгі міндеттердің бірі.

ANNOTATION

This article reflects the current state and trends in the development of the housing market of the Republic of Kazakhstan. The article provides information on average housing prices in Kazakhstan and the volume of demand for it. In some regions, there is a shortage of housing and new construction projects under construction in order to solve it. The article also presents the dynamics of housing purchase and sale transactions by region and the volume of investments under construction in the housing industry, the possibilities of their effective organization. In this regard, comprehensive research and analysis are conducted, and statistical data on the current state of the housing market in the country are presented. The relevance of the research topic is justified by the fact that the housing issue from the point of view of its solution is quite complex, acute and expensive. The low availability of housing meters for Kazakhstanis, the lack of individual housing for the majority of the population — this is one of the main tasks solved by our society.

Түйін сөздер: тұрғын үй нарығы, бағалар динамикасы, құрылыс, талдау, орташа көрсеткіш, шаршы метр.

Key words: real estate market, price trends, construction, survey, average, square metre.

Тұрғын үй нарығы қысқа мерзімде қалыптаса қалатын механизм емес, ұзақ мерзімде қалыпты түрде жүзеге асатын механизм болып табылады. Қазақстандық тұрғын үй нарығының қалыптасуын талдау осы үрдістің негізгі төрт кезеңін анықтауға мүмкіндік береді.

Тұрғын үй нарығы әрқашан сыртқы факторларға байланысты: саяси, әлеуметтік-мәдени, географиялық, демографиялық және ғылыми-техникалық. Бірақ анықтайтын факторлардың бірі - макроэкономикалық аспектілер: инфляция деңгейі, ЖІӨ, мұнай бағалары. Тұрғын үй нарығындағы негізгі макроэкономикалық көрсеткіштері: жаңадан енгізілген тұрғын үйдің бағалары мен оның динамикасы, екінші реттік нарықтағы абаттандырылған немесе тұрмысқа жайлы үйлерді қайта сату бағалары мен олардың өзгерісі, абаттандырылған/ тұрмысқа жайлы тұрғын үйлерді жалдау бағалары, тұрғын үйлерді сатып алу – сату мәмілелерінің саны секілді көрсеткіштерді басшылыққа ала отырып талдау жасалынады.

2019 жылы жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы өткен кезеңдермен салыстырғанда жоғарылағаны байқалады (1-сурет). 2018 жылы 1 шаршы метріне 253,2 мың теңге болса, 2019 жылғы көрсеткіш 266,9 мыңды құрап, 13,7 мың теңгеге ұлғайды.

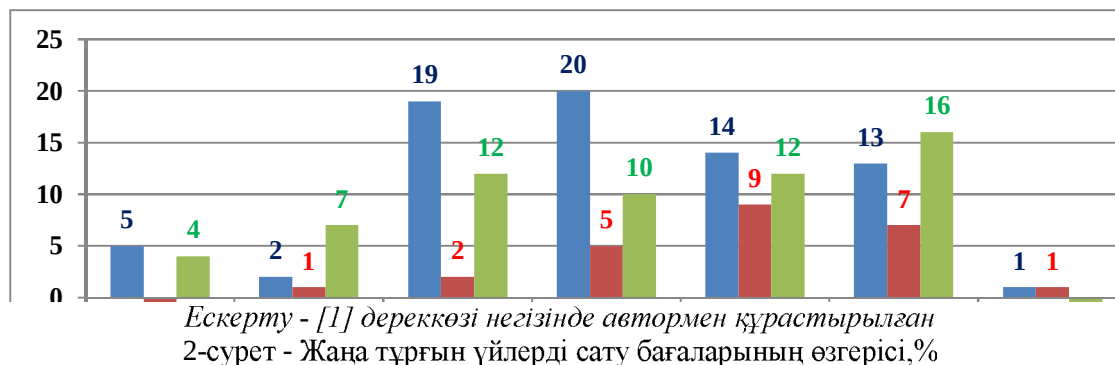


Ескерту - [1] дереккөзі негізінде автормен құрастырылған

1-сурет - Жаңа тұрғын үйлерді сату бағалары, мың теңге / шаршы м.

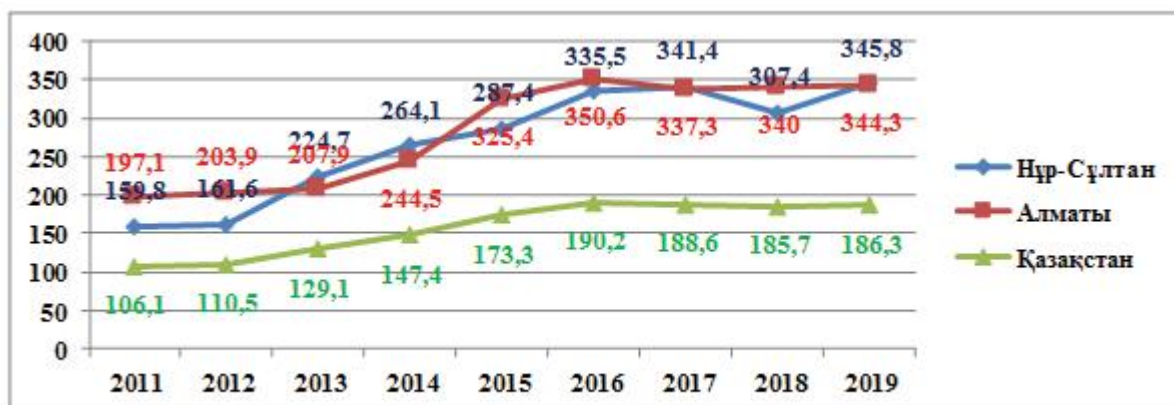
2019 жылы тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі шамалы болды. 2019 жылы елдегі орташа есеппен 1 ш.м. көлемді жаңа тұрғын үй бағасы 266,9 мың теңгені құрады (2018 жылмен салыстырғанда 5,4% -ға жоғарырақ), абаттандырылған/тұрмысқа жайлы тұрғын үйлерді қайта сату - 186 мың (2018 жылға қарағанда 0,2% жоғары) құрап отыр. Сондай-ақ, 2019 жылы жалға берілетін мүліктің бағасы да арта түседі. 2019 жылы жайлы тұрғын үйдің орташа жалдау бағасы 1 шаршы метрге 1384 теңгені құрады. (2018 жылмен салыстырғанда - 4,1% жоғары). Республикалық маңызы бар Нұр-Сұлтан мен Алматы қалаларында да жаңа тұрғын үйлерді сату

бағасы едәуір өскендігі көрініп тұр. 2019 жылы Нұр-Сұлтан қаласында 338,5 мың теңгені құрап, алдыңғы жылдармен салыстырғанда біртіндеп өсіп келе жатқандығы көрінгенімен 2018 жылы 2017 жылмен салыстырғанда 14,1 мың теңгеге төмендеп 2 жылдық дағдарыста мұнай бағасының төмендеуінің әсерінен 340,7 мың теңгені құрады. Ал Алматы қаласы бойынша соңғы бес жылдық көрсеткіштер қатты өзгерісті байқатпайды. Бірақта соңғы жылдары 2017 жыл – 304,5 мың, 2018 жылы – 321,3 мың, 2019 жылы 327,4 мың теңгені көрсетіп отыр.



Сонымен қатар, жаңа тұрғын үйлерді сату бағаларының өзгерісі немесе динамикасына келетін болсақ, жалпы Қазақстан бойынша 2016 жылғы көрсеткіш 16%-ға дейін оң жақты өзгеріс болғаны байқалса, 2017 жылы мұнай бағасының күрт төмендеуіне байланысты 4%-ға төмендегені көрініп отыр. 2018 жылда бұл көрсеткіш қайтадан 1%-ға дейін өсімін көрсетіп, 2019 жылда одан әрі 3%-ға өскендігі байқалды. Алматы мен Нұр-Сұлтан қаласы бойынша да мәліметтер келтірілген (2-сурет). Алматыда 2016 жылға көрсеткіштен кейін 2017 жылы - 1%, 2018 жылы - 4%-ға төмендеп 2019 жылы ғана тұрғын үй бағасының өсімі байқалады. Нұр-Сұлтан қаласында да 2016 жылғы 13% пайыздық өзгеріс көрсеткіші 2017 жылы 1%-ға дейін төмендесе 2018 жылы қайтадан 5%-ға көтеріліп, 2019 жылы осы көрсеткішті сақтап тұрғаны көрінеді [2].

Екінші реттік нарықтағы орташа баға шамалы өзгерді. 2019 жылы қайталама нарықтағы орташа бағасы 1 шаршы метрге 186 мың теңгені құрады, бұл 2018 жылға қарағанда 0,1 пайызға жоғары. 2018 жылға қарағанда Нұр-Сұлтан (+ 7,49%), Қызылорда (+ 6,88%), Қостанай (+ 3,71%), Шымкент (+ 3,15%), Көкшетау (+ 2,86%) қалаларында екінші реттік тұрғын үй жақсы жоспарланған. Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау және Ақтау 1 шаршы метрге қалаларында сәйкесінше 345,8 мың теңге, 344,3 мың теңге 263,2 мың теңге және 249,3 мың теңге Қазақстанның басқа ірі қалаларында бұл көрсеткіш орташа республикалық деңгейден төмен (3-сурет)



Ескерту - [1] дереккөзі негізінде автормен құрастырылған

3-сурет - Абаттандырылған/тұрмысқа жайлы (екінші реттік) тұрғын үйлерді қайта сату бағалары, мың теңге / шаршы м.

1 ш.м. үшін ең жоғарғы баға жылжымайтын мүлік нарығында Нұр-Сұлтан (345,8 мың теңге), Алматы (344,3 мың теңге), Атырау (263,2 мың теңге) және Ақтау (249,3 мың теңге) 2018 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда Нұр-Сұлтан қаласында (+ 7,5%), Қызылорда (6,8%), Қостанай (+ 3,7%) деңгейінде.

2019 жылғы желтоқсанда абаттандырылған немесе тұрмысқа жайлы тұрғын үйдің орташа жалдау бағасы 1 ш.м. үшін 1384 теңгені құрады және 2018 жылдың сәйкес кезеңіне қарағанда 6% -ға өсті (4-сурет). Жалдаудың ең жоғары бағасы Нұр-Сұлтан қаласында (1 ш.м. үшін 2,689 теңге), Алматыға (1 шаршы метрге 2265 теңге), Ақтауға (1 шаршы метрге 2 047 теңге), Атырау (1 ш.м. үшін 1 706 теңге), Қарағанды қаласы (1 ш.м. үшін 1 586 теңге), Түркістан қаласы (1 501 мың теңге). Басқа ірі қалаларда бұл көрсеткіш орташа республикалық деңгейден төмен.

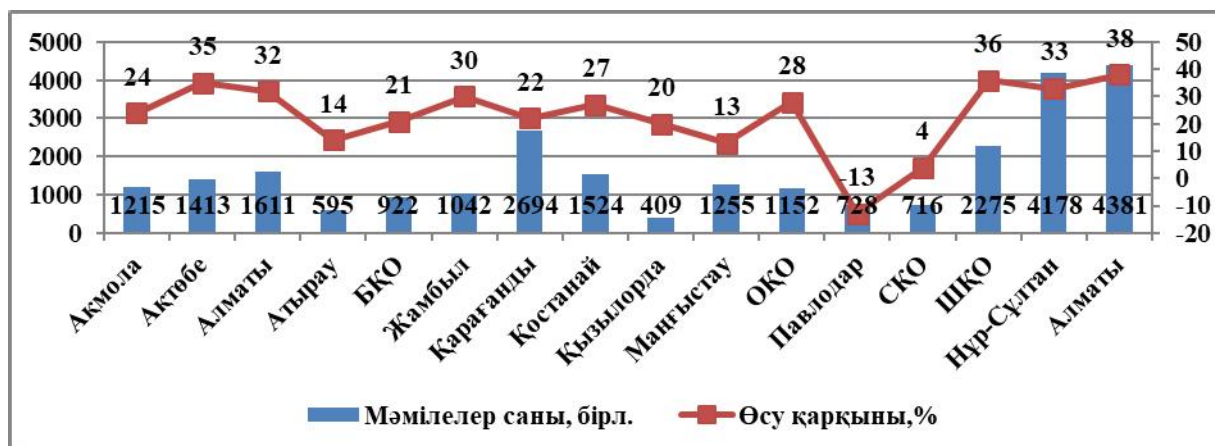
Елде тұратын бір адамға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткіші соңғы 10 жылда 30 %-ға артып, қазір 21,6 шаршы метрді құрайды. Бұл көрсеткіш 2015 жылы 20,9 шаршы метрді көрсетсе, 2016 жылы 21 шаршы метрге жетті (5-сурет). Ал 2017 жылы 2016 жылдың көрсеткішін сақтап тұрды. Өйткені тұрғын үй құрылысының салыну қарқындылығы халық санынан артта қалып келе жатқандығын көрсетеді. 2018 жылы 10,5 млн шаршы метр жаңа тұрғын үйлердің енгізілді, бұл 2017 жылға қарағанда 17,5% артық. Олардың ішінде мемлекет 105,6 млрд. теңгеге 1 миллион шаршы метрді енгізді. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылыққа 829,6 млрд. теңге инвестиция салынды. Қазақстанда тұрғын үй құрылысы тұрақты дамып келеді. Бірақ БҰҰ-ның әлеуметтік стандарттарына сәйкес, ел тұрғындарының әрқайсысына кемінде 30 шаршы метр тұрғын үй салынуы керек, ал Қазақстанда жыл басынан бері бұл көрсеткіш 21,6 шаршы метрді құрады, бұл 2018 жылға қарағанда 0,2 пайызға артық, өсу қарқыны өте төмен. Осы көрсеткіш бойынша Қазақстан Ресейден (23,4 шаршы метр) және ҚХР (32 шаршы метр) артта қалып отыр. Шетелдік елдердің тәжірибесі көрсетіп отырғандай, тұрғын үймен жабдықтауды түбегейлі жақсарту үшін ақылға сыйымды мерзімде - бір ұрпақтың өмірлік цикліне - құрылыс қызметі жылына бір шаршы метрге дейін болуы тиіс [3].



Ескерту - [5] дереккөзі негізінде автормен құрастырылды
4-сурет - Елде тұратын бір адамға шаққандағы ТҮ-мен қамтамасыз етілу

2019 жылдағы тұрғын үй нарығында сұраныстың өсуіне әкелген негізгі себептері біріншіден, халықтың төлемқабілеттілігі мен өмір сүру деңгейі 10%-ға өсіп, 2019 жылдың 10 айында жеке тұрғын үйдің 219 мың нысаны сатылды, 2018 жылы сол кезеңде тұрғын үйді сатуға 200 мың келісімшарт тіркелген. Екіншіден жоғары демографиялық өсу және белсенді урбанизация, яғни, 2018 жылдың екінші тоқсанынан бастап 2019 жылдың екінші тоқсанына дейін Қазақстан халқының саны 238 мың адамға артты. Қала тұрғындары 190 мыңға артты. Қазақстандықтар тұрғын үй проблемаларын ипотека арқылы шешуге көбірек ұшырады, сондықтан бастапқы тұрғын үй нарығында бір шаршы метрге деген сұраныс 254-тен 265 мыңға дейін өсті. Екінші нарықта бір шаршы метрдің бағасы 1,8% -ға, 188-ден 185 мың теңгеге дейін төмендеді.

2019 жылдың ішінде тұрғын үйге сұраныстың жалпы артуы байқалды. ҚР-ның Статистика жөніндегі комитетінің мәліметі бойынша (5 сурет), 2019 жылдың қараша айында республикада тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 23460-ға жетті, ал 2019 жылдың қаңтар-қараша айларында тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 2018 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 10% -ға артты. Қанағаттандырылған сұраныстың ең көп өсуін Қарағанды облысы көрсетті. Ең аз Солтүстік Қазақстан және Павлодар облыстары болды, мұнда мәмілелер саны керісінше төмендеді.



Ескерту - [1] дереккөзі негізінде автормен құрастырылған

5-сурет - Облыс бойынша тұрғын үйді сату мәмілелерінің динамикасы

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің максималды көлемі Алматы және Нұр-Сұлтан қалаларында дәстүрлі түрде атап өтіледі. Қарағанды облысында тіркелген транзакциялардан бір жарым есе аз.

Қалалар бойынша жылжымайтын мүлік бағасы индексіне талдау жасайтын болсақ (1-кесте), Алматы қаласы 2019 жылмен салыстырғанда 16 225 тг өсіп 363 250 тг болып отыр. Содан кейін Нұр-Сұлтан, Ақтау, Шымкент қалалары орналасқан. Жылдымайтын мүлік бағасы арзан қалалар: Ақтөбе, Қостанай, Семей, Көкшетау болып табылады.

Алайда, жылжымайтын мүлік нарығындағы белсенділіктің төмендеуі, негізінен, урбанизация мен агломерация үрдістерінің өсуіне байланысты жеке үйлерге деген қызығушылықтың төмендеуіне байланысты болды. Жаңа көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері Қазақстан Республикасында орта есеппен 5,6% болып 263,1 мың теңге/шаршы метрге дейін өсті [4].

Екінші орынды жайлы тұрғын үй бағасы біршама арзандады - 1,3%, бір шаршы метрге 185,8 теңге. Екінші нарықтағы қолайсыз тұрғын үй бағасы жайлы ғана емес, жылына 0,2%, бір шаршы метрге 115 мың теңгеге дейін арзандады.

1-кесте - Қалалар бойынша жылжымайтын мүлік бағасы индексінің динамикасы, тг/шаршы метр

	2019	2020	Өзгеріс, %
Алматы	347 025	363 250	+4,7
Нұр-Сұлтан	319 425	331 825	+3,9
Ақтау	220 775	206 725	-6,4
Шымкент	193 525	212 075	+9,6
Қарағанды	200 100	201 500	+0,7
Орал	172 950	183 825	+6,3
Өскемен	164 875	178 125	+8,0
Петропавл	182 250	194 550	+6,7
Павлодар	160 225	172 375	+7,6
Тараз	152 675	152 825	+0,1
Ақтөбе	156 250	146 650	-6,1
Қостанай	184 375	193 375	+4,9
Семей	159 100	168 275	+5,8
Көкшетау	181 925	190 975	+5,0
Қазақстан	199 677	206 882	+3,61

Ескерту - [4] дереккөзі негізінде автормен құрастырылған.

Екінші нарықтағы элиталық тұрғын үй бағасы жылына 2,6% -ға, бір шаршы метрге 211,1 мың теңгеге дейін өсті. Әрине, аймақтардағы ахуал жалпы баға деңгейіне әсер етті. 2020 жылы тарихи оқиға орын алды: Ақтау ең қымбат тұрғын үймен қамтамасыз етілетін үш қаланың ішінен түсіп, Шымкенттің бұл желені сенімді түрде қабылдады. 2020 жылғы желтоқсандағы ең үздік 5 қаланың бағасы келесідей көрінеді:

1. Алматы (363 250 тг / шаршы м).
2. Нұр-Сұлтан (331 825 тг / шаршы м).
3. Шымкент (212 075 тг / шаршы м).
4. Ақтау (206 725 тг / шаршы м).
5. Қарағанды (201 500 тг / шаршы м).

Ақтөбе қаласында (146 650 тг / шаршы метр) Қазақстан Республикасындағы ең төменгі тұрғын үй құны анықталды. Одан соң Өскемен (178 125 тг / шаршы м), Павлодар (172 375 тг / шаршы м), Семей (168 275 тг / шаршы м) және Тараз (152 825 тг / шаршы метр). Мәселен, орташа бір бөлмелі пәтер 40 шаршы метр. Нұр-Сұлтан немесе Алматы қалаларында шамамен 13-14,5 млн. теңгені құрайды. Шымкентте - 8,5 млн, Ақтау мен Қарағандыда - 8,3 және 8 млн, басқа қалаларда - орташа 7 млн.

Сарапшылардың пікірінше, 2020 жылы тұрғын үй нарығындағы жағдай тұрақты деп санауға болады. Оның үстіне, өзгерістер тіпті үш жыл ауқымында (2019 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда Қазақстан үшін -1,1%) ең аз. Кейбір қалаларда, атап айтқанда, баға 2019 деңгейіне оралды немесе бұған жақындады (Нұр-Сұлтан, Алматы, Қарағанды, Шымкент және т.б.) [5].

Қорытынды. Қазақстан Республикасындағы дамыған тұрғын үйдің нарық ерекшеліктері қолжетімді баспананың тиімді нарығын қалыптастыруға мүмкіндік беретін процесстердің бар екендігін анықтайды: тұрғын үйлерді іске қосуының жылдамдықтарының тұрақтылық динамикасы, бұл процесс құрылыстың кешендік тұрақтылығын және инвестициялық ағындардың көлемін арттырады; ұтымды құралдарды қолдану арқылы табыстары аз азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру барысында өңірлік тұрғын үй саясатын белсенді жүзеге асыру қарастырылған.

ÄDEBIETTER TIZIMI

1. QP ÜEM Ctatictika komitetiniñ resmi saity. - [Elektrondyq resurs]. - Qol jetkizu siltemesi: <http://www.stat.gov.kz/>
2. İlaşeva C. A. Fopmipovanie pynka jilya (na ppimepe g. Şymkenta). - Şymkent, 2015. – 156 s.
3. Janabepgenova L. Analiz osnovnyx pokazatelei pazvitiya jilinofo fonda Pecpybliki Kazaxctan // Kazaxctan: yctoichivyi poct ekonomiki i pazvitie cosialnoi cfepy: cb.analit.mat. – Almaty, 2016. – 656 s.
4. Ponyatie i klassifikasija jiloi nedvijimosti. - [Elektrondyq resurs]. - Qol jetkizu siltemesi: https://studwood.ru/694547/ekonomika/ponyatie_klassifikatsiya_zhiloy_nedvizhimos
5. Gopemykin V.A. Ekonomika nedvijimosti. – M.: İzdatelcko-knigotopgovyi sentp «Mapketing», 2018. – 926 s.

РЕЗЮМЕ

В данной статье отражены современное состояние и тенденции развития рынка жилья Республики Казахстан. Приведены сведения о средних ценах на жилье в Казахстане и объемах спроса на него. По отдельным регионам обозначен дефицит количества жилья и строящиеся объекты нового строительства с целью его решения. Также в статье представлена динамика сделок купли-продажи жилья по областям и объем строящихся инвестиций в жилищную отрасль, возможности их эффективной организации. В связи с этим проводятся всесторонние исследования и анализ, представлены статистические данные о современном состоянии рынка жилья в стране. Актуальность темы исследования обоснована тем, что жилищный вопрос с точки зрения его решения достаточно сложный, острый и дорогостоящий. Низкая обеспеченность казахстанцев жилыми метрами, отсутствие индивидуального жилья у большей части населения-это одна из основных задач, решаемых нашим обществом.