

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН НАРЫҚТЫ ЗЕРТТЕУ ӘДІСТЕМЕСІ

Нұрланұлы А.

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті

Нұр-Сұлтан қ., Қазақстан

Ғылыми жетекші - **Тлесова Э.Б.**

Кез-келген нарықтың елдің экономикасында жалжымайтын нарық маңызды құрауыш болып табылады, басқаша айтсақ әр елдің ұлттық байлығының маңызды бөлгі, өйткені әлемдік байлықтың тең жартысы осы нарыққа тиесілі болып келеді. Капитал, қызметтер мен тауарлар секілді коммерциялық және коммерциялық емес құрылымдардың қызмет етуін материалды-заттай қалыптасуына осы нарық жол ашады. Әлемде осы нарықтың жай-күйі тұтастай алғанда сол елдің экономикасына тікелей әсер етеді, яғни осы нарықтың жай-күйі өз кезегінде экономика жағдайының индикаторына айналып отыр. Себебі, осы нарықтың мемлекеттің жалпы ішкі өнімінде үлесінің жоғары болуынан, бірінші сатылымдардан мемлекет бюджетіне түсімдерден, мемлекеттік және муниципалдық жылжымайтын мүліктер арендасынан және тағы басқаларынан түсетін қаражаттардың болуы осының дәлелі.

Осы нарықтың жағдайын бағалауда және де мәселелі тұстарын шешу барысында нарық талдауын жасаудың маңызы зор. Жылжымайтын тұрғын-үй нарығын талдау дегеніміз – белгілі бір тұлғаларды, қарастырылып отырған нарыққа қатысты жағдайларда шешім қабылдау үшін, объективті ақпаратпен қамтамасыз ету мақсатындағы қызмет түрі болып табылады. Нарықты зерттеу (талдау) жеке мақсаттармен жүргізілуі және қызметтің басқа түрлерінің: нақты тауарды немесе көрсетілетін қызметті ілгерілету мақсатында маркетингтік зерттеудің; нақты объектінің құнын айқындау мақсатында бағалау қызметінің элементін, кезеңін білдіруі мүмкін.

Бағалау қызметі мүддесінде пайдалану үшін ұсынылатын нарықты талдау әдіснамасы екі құрамдас бөлікті қамтиды: ақпараттық-талдау қызметінің әртүрлі түрлерінің мүдделерінде нарықты жалпы (эмбебап) талдау және нақты тапсырыс берушінің (мемлекеттік органдардың, әртүрлі бейіндегі компаниялардың стратегиялық және жедел менеджментінің, құрылыс жобаларын инвестициялық талдаудың, маркетингтік қызметтің, бағалау қызметінің және т.б.) мүдделерінде мамандандырылған талдау.

Нарықты зерттеу пәні:

- нақты объектілердің құнын бағалауды қоса алғанда, нарықтағы баға жағдайы;
- сұраныс пен ұсыныс конъюнктурасы;
- нарық белсенділігі, нарықтағы операциялар көлемі;
- объектілердің өтімділігі;
- объектілердің қолжетімділігі, төлемге қабілетті сұраныстың жай-күйі;

- инвестициялардың, оның ішінде нақты инвестициялық жобалардың тиімділігі.

Жылжымайтын тұрғын-үй нарығын талдауда, белгілі бір көрсеткіштер топтамаларынан тұратын кешенді индикаторларды қарастыру қажет болып табылады:

- Бағалар жағдайы: бастапқы және қайталама нарықтардағы әртүрлі объектілердің ұсыныс және сұраныстың белгілі бір кезеңдерде орташа бағалары; әртүрлі аудандағы не территориялардағы келісімдердің жалпы жиынтығы;

- Сұраныс пен ұсыныстың жағдаятын: сұраныс пен ұсыныс көлемі; бастапқы және қайталама нарықтардағы әртүрлі объектілердің ұсыныс және сұраныстың қатынасы; әртүрлі аудандағы не территорияларға тапсырыстың жиынтығы;

- Нарықтың белсенділігі: фирма бойынша және жалпы қала бойынша қайталама және бастапқы нарықтарда сатып алу-сату, жалдау, кепіл мәмілелерінің тіркелген саны; бұл шамалардың ұсыныс, сұраныс көлеміне, қаладағы әр түрлі жеке нысандардың жалпы көлеміне қатынасы;

- Объектілердің өтімділігі: екінші және бастапқы нарықтарда әртүрлі объектілердің түрлері бойынша сараланған және қаланың аудандары бойынша сараланған және мәмілелер жиынтығы бойынша жинақталған, сатылған және сатылмаған объектілердің бір айдағы орташа экспозиция уақыты [1].

Тұрғын үй нарығын кешенді талдау және оның даму үрдістерін бағалау жылжымайтын мүлік нарығының барлық қатысушыларына өз қызметін тиімді жоспарлауға, тұрғын үй сегменттері бөлінісінде халықтың сұранысын ескеруге көмектеседі, бұл нарықтың жұмыс істеу тетіктерін жетілдіруге әкеледі. Жылжымайтын мүлік нарығын талдау үшін ақпарат көзі сатуға және жалға беруге ұсынылатын, сондай-ақ белгілі бір уақыт кезеңінде сатылған объектілердің сапалық сипаттамалары, өлшемдері, орналасқан жері, ұсыныс және сату бағалары, сатуға қойылған күні және мәміле күні көрсетілген объектілер тізбесі болып табылады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің, атап айтқанда пәтерлердің сапасы, мөлшері, орналасуының әртүрлілігі объектілердің бағасында үлкен айырмашылыққа әкелетіні белгілі. Осының салдарынан, нарық объектілерінің белгілі бір жиынтығын талдау үшін (мысалы, белгілі бір қалада бір ай ішінде сатылған пәтерлер жиынтығы) деректерді өңдеудің бірінші кезеңінде жылжымайтын мүлік объектілерін сапасы, мөлшері, орналасқан жері бойынша, ал кейде басқа типологиялық белгілері бойынша (мысалы, жана ғимараттар үшін - сату кезіндегі дайындық дәрежесі бойынша) типтеу міндетін шешкен жөн, яғни белгілі бір белгілер жиынтығы бар тұрғын үй түрлерін (санаттарын) бөлген жөн [2].

Нарықты зерттеу кезінде келесідей міндеттер қарастыру көзделген:

- көрсеткіштердің ағымдағы жағдайын талдау және бағалау;
- көрсеткіштер динамикасын зерттеу;
- әр түрлі көрсеткіштердің динамикасын бірлесіп зерттеу;
- көрсеткіштердің өзгеруіне әсер ететін факторларды зерттеу;
- көрсеткіштердің өзгеру үрдістерін болжау.



Сурет 1. Нарықты талдау мақсаттары мен кезеңдері құрылымы [3]

Жергілікті биліктің белсенді нарықтық саясаты, халықтың жекелеген топтарының табыс деңгейінің тез өсуі сұраныстың өсуіне және тұрғын үй бағасының өсуіне, ал құрылыс қарқыны мен тұрғын үй ұсынысы төмендеген жағдайда бағаның тез өсуіне әкеледі.

Биліктің белсенді саясаты мен әлеуметтік бағдары, табыстың жоғары жалпы деңгейі, қуатты орта таптың қалыптасуы, құрылыстың жоғары қарқыны нарықтың дамуына қолайлы жағдай туғызады, ал сұраныс та, ұсыныс та өсуде, тұрғын үй бағасы жоғары деңгейде немесе қалыпты өсуде.

Тұрғын үй бағасын қалыптастырудың экономикалық шарттары көбінесе елдегі жалпы экономикалық жағдаймен анықталады, бірақ нақты аймақтар мен қалалардағы экономиканың жағдайы осы факторлардың деңгейіне әсер етеді. Алдыңғы топ сияқты, бұл факторлар уақыт өте келе тұрақты жұмыс істейді, бірақ жылдан жылға олардың жағдайы мен әсері біршама өзгеруі мүмкін.

Белгілі бір қаладағы нарықтың жай-күйін зерттеп, қол жеткізілген кезеңді дұрыс анықтай отырып, алдағы жылға арналған тұрғын үй бағасының өзгеруінің негізгі тенденциясын болжауға болады. Өсу қарқынының сандық бағасы әрбір қала үшін статистикалық деректер бойынша айқындалады. Астаналарда, ірі әкімшілік, өнеркәсіптік, көлік, курорттық орталықтарда қаржылық ағындардың жоғары деңгейі, жоғары тиімді инвестициялар, жақсы даму перспективалары, қолайлы табиғи және экологиялық жағдайлар, қақтығыс аймақтарынан едәуір алыс, ауқатты иммигранттар үшін тартымды, тұрғын үй нарығы белсенді дамып келеді және тұрғын үй бағасының өсу тенденциясы қалыптасуда.

Әдебиеттер тізімі:

1. Черняк В.З. Управление недвижимостью /В.З. Черняк. – М.: Экзамен, 2001. – 220 с.
2. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов /Г.М. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – 606 с.
3. Горемыкин В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет: учебник /В.А. Горемыкин. - М.: Кнорус, 2010. – 672 с.