

удивительного, ведь, как отмечают акционеры биржи, на сегодняшний значительно упали объемы торгов. Как площадку для размещения бумаг отечественную биржу рассматривают лишь карликовые эмитенты. Решение перечисленных выше проблем должно придать новые импульсы для развития фондового рынка Казахстана, потенциал которого еще не исчерпан. В условиях глобализации фондовый рынок на данном этапе колоссален, хотя имеет некоторые проблемные ситуации, которые необходимо развивать, для лучшего коммерческого условия нашей страны.

Литература

1. Кенжегузин М.Б., Додонов В.Ю. Рынок ценных бумаг Казахстана: проблемы формирования и развития. – Алматы, 2008
2. Сейткасимов Г.С., Ильясов А.А. Формирование фондового рынка -Алматы 2006 г.
3. Рынок ценных бумаг Казахстана. Информационно-аналитический журнал за 2013г.

Досмамбетова М.Б.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ФОНДЫЛЫҚ БАЗАРЫНЫҢ ДАМУЫНЫҢ МӘСЕЛЕЛЕРІ

Мақалада Қазақстан Республикасының қор биржасының дамуы және оны шешудің жолдары, қор нарығының мәселелері түбегейлі қарастырылған.

Кілт сөздер: қор нарығы, эмиссия, акция, инвестор, жарнакіріс, қаржы, өтімділік, пайыз, қаржылық аспаптар, дериватив.

M.B. Dosmambetova

PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF THE STOCK MARKET OF KAZAKHSTAN

In the article are described in detail the problems of fund market, and also ways of decision and development of exchange stock of Republic of Kazakhstan.

Keywords: stock market issue, shares, investor, dividend, capital, liquidity, interest, financial instruments, derivative.

ӘОЖ 336.76.(574)

Жұмабаева А.М.

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ МЕН ДАМУ ҮРДІСІ

Андатпа

Мақалада Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайы мен дамуы негізінде халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін мемлекеттік қолдау шаралары келтірілген.

Кілт сөздер: Жылжымайтын мүлік, мемлекеттік саясат, қолжетімді баспана, ипотека, жинақтаушы қор.

Жылжымайтын мүлік нарығы ұлттық экономиканың маңызды құрамдас бөлігі және қарқынды дамушы рыноктардың бірі болып табылады. Қазақстандық жағдайларда жылжымайтын мүлік рыногының қалыптасуы рыноктық экономика жағдайында өмір сүру белгісін айқындап, халықшаруашылығының басқа салаларын ынталандырушы фактор ретінде саналады.

Жылжымайтын мүлік нарығы дегеніміз - жылжымайтын мүлік объектілерін тұрғызуды, өткізуді, пайдалануды және қаржыландыруды қамтамасыз ететін рыноктық механизмдердің өзара байланысты жүйесі.

Тұрғын үй – нарықтық экономикада экономиканың түрлі секторының даму қарқынын және халықтың, жалпы елдің келешегіне деген сенімін бейнелейтін өсімнің көрнекті көрсеткіші. Тұрғын үй құрылысының қарқынын сақтап қалуға мүмкіндік беретін тетіктердің бірі тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін дамыту болып табылады [1].

Қазақстан Республикасының Конституциясында азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің барлық жағдайларын жасау қажеттілігі бекітілген. Тұрғын үй мәселесі қазіргі заманның өзекті әлеуметтік мәселелерінің бірі ретінде сақталып отыр.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету және құрылысты бюджеттік қаржыландырудың қысқаруы жағдайында тұрғын үйге қол жеткізудің негізгі көздері тұрғындардың өз қаражаттары мен әлемнің экономикасы дамыған елдеріндегідей банктік несиелер ғана болып қалды.

Осыған орай, тұрғын үй мәселесін шешу Қазақстанның мемлекеттік саясаты үшін негізгі міндеттердің бірі болып табылады. Осы ретте “Қазақстанның бәсекеге қабілетті елу елдің қатарына ену стратегиясы” атты Халыққа Жолдауында Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә. Назарбаев тұрғын үй саласының дамуына ерекше назар аударып, басты бағыттары ретінде жылжымайтын мүлік рыногын дамыту, тұрғын үйді жалға беруді дамытуды атап көрсеткен. Сонымен қатар, тұрғындардың жекелген бөліктерін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында “Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы” және өзектілігімен жалғасын тапқан “2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы” қабылданған [2].

Әлемдік тәжірибе көрсеткендей, тұрғын үй рыногының дамуы мемлекетке маңызды пайда әкелері анық. Ең алдымен ол әлеуметтік саясат шеңберінде тұрғын үй мәселесін шешуге сәйкес келеді. Сонымен бірге, тұрғын үйді дамытуға ішкі инвестициялар – халықтың жинақтары, институционалды инвесторлардың қаражаттары ынталандырылады. Нәтижесінде, экономиканың нақты секторының, нақты айтқанда тұрғын үй құрылыс саласына жанама қаржыландыру жүргізіледі. Мемлекеттің қатысуынсыз-ақ тұрғын үй қорының қайта құрылуы, тұрғын үй рыногында инфрақұрылымның дамуы шешіледі. Тұрғын үй рыногының дамуы - елдің экономикасының дамуының негізгі факторы.

Еліміздегі тұрғын үй мәселесін құрылыс саласының тиімді дамуымен байланыстыруға болады. Тұрғындар санының көбеюі, жаңа жанұялардың құралуы, халықтың неғұрлым қолайлы тұрғын үй шарттарына ұмтылуы тұрғын үй санының көптеп салыну қажеттілігін туғызады. Құрылыс саласын серпінді дамыту үшін жағдайлар жасау және халықтың қалың қауымы, бірінші кезекте – әлеуметтік қорғалатын жіктері үшін тұрғын үй құрылысы қарқынын арттыру керек.

Мемлекеттік тұрғын үй саясатының басты бағыты – азаматтарды қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін жағдай жасау. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары ретінде төмендегідей бағдарлама іске асырылуда.

«Әлеуметтік-экономикалық жаңғырту – Қазақстан дамуының басты бағыты» атты Қазақстан Республикасы Президентінің 27.01.2012ж. Жолдауын орындау үшін, Қазақстан

Республикасы Үкіметінің 21.06.2012 қаулысымен «Қолжетімді баспана – 2020» бағдарламасы бекітілді.

«Қолжетімді баспана – 2020» бағдарламасы бірқатар бағыттың жүзеге асырылуын көздейді:

1. Жергілікті атқару органдарында (ЖАО) кезекте тұрғандарға (мемлекеттік тұрғын үй қорынан баспана алуға мұқтаждар есебінде тұрғандарға) арналған баспана;

2. «Қазақстан Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі» АҚ желісі бойынша;

3. «Қазақстанның ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйымы» АҚ желісі бойынша;

4. Апатты үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберіндегі баспана;

5. «Жұмыспен қамту 2020» бағдарламасы шеңберіндегі тұрғын үй құрылысы;

6. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үй құрылысы.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ «Жылжымайтын мүлік нарығындағы мәселелерді шешу жөніндегі кейбір шаралар туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 6 наурыздағы №265 қаулысына сәйкес құрылды.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ миссиясы: тұрғын үй құрылысын инвестициялау арқылы халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін арттыру.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ міндеттері:

- тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру;

- мемлекетке жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруға жәрдемдесу;

- дағдарысқа қарсы бағдарлама шеңберінде нысандардың құрылысын аяқтау және үлескерлердің проблемаларын шешу;

- тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту;

- құрылыс нысандарының заманауи тұрғын үй стандарттарына сәйкестігін қамтамасыз ету;

- құрылыс индустриясын дамыту, жұмыстарды, тауарларды және қызметтерді отандық жеткізушілерді қолдау.

Жылжымайтын мүлік қоры «Қолжетімді баспана – 2020» бағдарламасы шеңберінде тұрғызылатын үйлерді кәдеге жаратудың екі тетігін қарастырып отыр: тікелей сату және жалға беру арқылы сату.

Пәтердің бағасы 2012 жылы шамамен төмендегі есепке сәйкестендіріледі:

1) Егер адам баспананы тікелей сатып алғысы келсе, алғашқы жылы пәтердің 1 шаршы метрінің құны Астана, Алматы, Атырау, Ақтау және осы қалалардың маңындағы аймақтарда – 180 мың теңгеден аспайды. Елдің басқа өңірлерінде шаршы метрдің бағасы – 144 мың теңгеден аспайды. Бұдан кейінгі жылдары үйдің бағасы құрылыс құнының өзгеруіне орай нақтыланатын болады.

2) Жалдай отырып сатып алсаңыз (ескерту: мерзімі – 15 жылға дейін), бірінші жылы пәтердің жалпы ауданының 1 шаршы метрі үшін Астана, Алматы, Атырау, Ақтауда және қаламаңы аймақтарында 1600 теңгеден басталады. Өзге өңірлерде – төлемақы 1300 теңгеден басталмақ. Жылжымайтын мүлік қорына берілген несие мерзімі азайтылған жағдайда, жалдау ақысының мөлшері де өзгеруі мүмкін.

Азаматтар осы екі бағыттың бірін ғана тандауға құқылы және бір елді мекенде меншігіне бір пәтерден артық ала алмайды [3].

Тұрғын үй мәселесі кеңес дәуірі кезінен-ақ шешуі қиын мәселе болатын. Ел экономикасы өтпелі кезеңнен өтіп, дамудың даңғыл жолына түскен шақтан бастап халықтың саны да өсіп, тұрғын үйге деген сұраныс еселеп артты.

Жылжымайтын мүлік бағасының өсімін төмендетіп немесе керісінше оның бағасын көтеруге әсер ететін кейбір факторларды талдап көрелік.

Жылжымайтын мүлікке деген баға келесі жағдайларда төмендейді: егер екінші деңгейлі банктерден (ЕДБ) қарыздар талап етілсе және әлемдік нарықтағы мұнай бағасы

төмендейтін болса. Сонда ЕДБ нарықтағы сұраныс пен ұсыныс арасындағы жалған теңдікті бұзып, кепілдерін сата бастайды.

Алматылық отбасының орташа жылдық табыс 7000-8000 АҚШ долларды құрайды. ҚР статистика жөніндегі агенттіктің мәліметтері бойынша, 2012 жылдың сәуірінде орташа жалақы 97,568 мың теңгені немесе 660 АҚШ долларды құрады. Егер отбасында екі ата-ана жұмыс істесе, онда ең жақсы жағдайда жылдық отбасы табысы (әйел ер адам сияқты табыс табады) – 16000 АҚШ долларды құрайды.

Сондықтан Алматы тұрғынына баспана алуға 22 жылдан астам уақыт ақша жинау керек, ал ресми мәліметтерге сәйкес – 11 жыл.

Нәтижесінде қазірдің өзінде Қазақстан қолжетімді баспана бойынша мемлекеттер рейтингісіне жақын тұр. Алайда, Алматының әрбір тұрғыны өз қаржылық мүмкіндіктерін есептей алады.

Құрылыс ЕДБ (Екінші деңгейлі банк) кредиттейтін негізгі салалардың бірі болып отыр. 2013 жылдың 1 шілдесінде ЕДБ кредиттік қоржынында құрылыс үлесі шамамен 13,2%, немесе 1 386,9 млрд теңгені құрады.

ЕДБ ұсынып отырған ипотекалық кредиттеу бағдарламаларын талдау ипотека нарығындағы жағдай айтарлықтай өзгеріссіз қалып отырғанын көрсетеді. Ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 12,69%-дан 18,3% дейін ауытқиды. Қарызгер қосымша қамсыздама ұсынса, кейбір ЕДБ міндетті бастапқы жарнадан бас тартып отыр.

2013 жылғы жағдай бойынша республиканың қаржы нарығында 3 ипотекалық ұйым қызмет етеді. Жиынтық кредиттік қоржындағы ең үлкен үлес - «Қазақстанның ипотекалық компаниясы» АҚ-ға тиесілі.

2013 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдар активтерінің жиынтық сомасы 97,3 млрд. теңгені құрайды. Бұл 2013 жылғы 1 қаңтардағы көрсеткіштен 11,6% кем. Тұрғын үйге қолжетімділікті қарастыратын болсақ, 2007 жылдан бастап жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арту қарқыны сезіледі. Егер 2007 жылдың аяғында тұрғын үйге қолжетімділік көрсеткіші шамамен 7 жыл болса, 2011 жылдың аяғына қарай ол 4 жылға дейін қысқарды, бұл: «күрделі қолжетімді тұрғын үй» санатынан «орташа қолжетімді тұрғын үй» санатына ауысу көрсеткіші. 2007 жылмен салыстырғанда жағдай айтарлықтай жақсарғанына қарамастан, Алматы қаласында тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенттері жоғары деңгейде қалып отыр. 2013 жылы тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті Астана қаласында 3,5, Алматы қаласында 4,1 деңгейде болып отыр.

Бүгінгі күні тұрғын үй құрылысында Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011-2014 жылдарға арналған бағдарламасы іске асырылып жатыр.

2011-2014 жылдарға арналған бағдарламада тұрғын үй құрылысының негізгі қағидаттары және жергілікті атқарушы органдардың және тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің қатысуымен тұрғын үй салуы және сатуы, құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейдегі банктерді қорландыру бағыттары белгіленген, жалға берілетін тұрғын үйді салу және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тартуды ынталандыру жалғасып жатыр.

Жылжымайтын мүлік экономикасының проблемалары кең ауқымды және күрделі мәселелер жиынтығын қамтиды. Нарықтық экономика жағдайында жылжымайтын мүлік экономикасының жалпы мәселелері, оларды шешу, жылжымайтын мүлікті бағалау жөніндегі бірқатар сұрақтары туындайды. Экономикасы дамыған елдерде жылжымайтын мүлікті бағалы және пайдалы, көпжылдық қолданыста болуы, оның тиімділігін дәлелдеген жылжымайтын мүлікті сараптау мен бағалау әдістері жасалған [4, 656.].

Қазақстан Республикасындағы макроэкономикалық жағдай, халыққа енді жекелеген коммерциялық банктердің немесе аймақтардың бастамасы ретінде емес ұзақ мерзімді тұрғын үй несиесін беруді дамытудың маңыздылығын арттыра түсуде.

Тұрғын үй нарығын дамытуға мемлекеттік, жергілікті органдар, банктік қаржы ұйымдары, ірі кәсіпорындар және т.б. мекемелер өз үлестерін қосуда, ал олардың қызметінің нарықта ұтымды жүргізілуі экономикалық дамуға оң әсер береді және экономиканың басқа да салаларына өз ықпалын тигізеді.

Әдебиеттер

1. ҚР Президенті Н.Ә.Назарбаевтың Қазақстан халқына «Қазақстан жолы – 2050: Бір мақсат, бір мүдде, бір болашақ» атты Жолдауы, 17 қаңтар 2014 ж.
2. ҚР Президенті Н.Ә.Назарбаевтың «Әлеуметтік экономикалық жаңғырту – Қазақстан дамуының басты бағыты» атты Қазақстан халқына Жолдауы, 2012 жылы 27 қаңтар;
3. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы;
4. Байгісиев М.Қ. «Жылжымайтын мүлік экономикасы», оқулық, Қазақ университеті, Алматы, 2003 – 130б.

А.М. Джумабаева

НЫНЕСННЕЕ СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА

В статье рассматривается на сегодняшний день в Казахстане один из острых вопросов, затрагивающие интересы огромного количества людей, являются тенденции развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: недвижимое имущество, государственная политика, доступное жилье, ипотека, сберегательный фонд.

A.M. Dzhumabaeva

IMPROVING OF MARKET OF THE REAL ESTATE OF KAZAKHSTAN IN PRESENT DAYS

In the article examined to date in Kazakhstan one of sharp questions, affecting interests of enormous amount of people, there are progress of property market trends.

Key words: real estate, public policy, accessible accommodation, mortgage, savings fund.

ӘОЖ 336.76.(574)

Жұмабаева А.М.

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ШАҒЫН ЖӘНЕ ОРТА БИЗНЕСТІ ДАМУ ТЕНДЕНЦИЯЛАРЫ

Андатпа

Мақалада Қазақстандағы кәсіпкерлікті дамыту үшін шағын және орта бизнес сферасындағы экономикалық саясаттың жүзеге асуы негізінде туындайтын мәселелерді шешу жолдары қарастырылған.