**Дәріс 11-12**

*Жылжымайтын мүлік нарығы*

Жылжымайтын мүлік нарығы жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты қарым-қатынастар жиынтығы. Бұл нарық жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, несие, жалға беру сияқты операцияларды жүзеге асыру барысында туындайтын экономикалық қарым-қатынастар жүйесі. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттеріне жер нарығы, тұрғын үй нарығы, тұрғын емес үйлер нарығы жатады.

Объектілердің функционалдық міндеттеріне байланысты табыс əкелетін нарық бөлінеді, оған сауда-саттық бағытындағы нарық объектілері, өндірістік-қойма бағытындағы нарық объектілері, офис мақсатындағы нарық объектілері сегменттері енеді. Əдебиеттерде қонақ үй қызметтері нарығы жəне аяқталмаған өндіріс объектілері нарықтары бөлінеді. Аяқталмаған өндіріс объектілері нарығында объектілерді бағалау, сату кезеңдерінде ерекше процедуралар қолданылады жəне оған мемлекеттік реттеу, салынып болмаған объектіні мақсатты пайдалану жəне салынатын құрылыстың алғашқы жоспары əсер етеді.

Сатушы мен сатып алушының арасындағы келісім объектісі ретіндегі жылжымайтын мүлікке заңды құқығына байланысты сатып алу-сату нарығы жəне жалға беру нарығы бөлінеді. Сатып алу-сату нарығында сəйкес эквивалентке меншік құқығы толығымен беріледі, ал жалға беру нарығында келісім объектісі ретінде, иелік ету құқығын болдырмайтын құқықтың белгілі бір бөлігі ғана саналады. Қазақстан Республикасында қалыптасқан заңдар мен нормативтерге, жекелеген жылжымайтын мүлік нарықтарының ерекшеліктеріне байланысты жылжымайтын мүлік нарық сегменттері дербес дамиды.

*Жылжымайтын мүлік нарығына келесі ерекшеліктер тəн:*

– сатып алу-сату келісімдерін мемлекеттік тіркеу қажеттілігі;

– жылжымайтын мүлік иелігіне жыл сайынғы салық төлемдер;

– жылжымайтын мүлікті күтіп ұстау шығындары;

– жылжымайтын мүлік объектілерінің өзара алмастырылу деңгейінің төмен болуы;

– маусымдық өзгерістер мен ауытқулардың əсер етуі;

– объектілердің тұрған жерін өзгерту мүмкіндігінің жоқ болуына байланысты, олардың бір жердің шеңберінде болуы.

Жылжымайтын мүлік нарығы сұраныс, ұсыныс, баға жəне инфрақұрылым көрсеткіштері жүйесімен сипатталады.

*Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі функциялары:*

* баға, сұраныс жəне ұсыныс туралы ақпаратты қалыптастыру;
* делдалдар мен тұтынушылар, сұраныс жəне ұсыныс аралығында байланысты қамтамасыз ету;
* жылжымайтын мүлік объектілеріне еркін баға қалыптастыру жəне меншік құқығын қорғау;
* жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестицияларды бөлу;
* еркін кəсіпкерлікті дамытуды қамтамасыз ету.

Жылжымайтын мүлік нарығы құрылымы жылжымайтын мүлік нарығы объекті субъектілерінен жəне жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымынан қалыптасады. Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымына жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруға жəне оның пайдалы қасиеттерін тұтынуға, сонымен қатар оны нарық ортасына бөлуге əсер ететін жылжымайтын мүлік нарығының кəсіби жəне институционалдық қатысушылары жатады.

Инфрақұрылымның əртүрлі деңгейі болады. Олар: халықшаруашылықтық деңгей, аймақтық деңгей, жергілікті деңгей, объектілік немесе микродеңгей түрлеріне бөлінеді. Халықшаруашылықтық инфрақұрылым республикалық макро-деңгейдегі инфрақұрылымның қалыптасуын, ал аймақтық жекелеген аймақтағы жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымының қалыптасуын көрсетеді. Жылжымайтын мүлік нарығының жеке секторлары бойынша инфрақұрылымының дамуы жергілікті деңгей инфрақұрылымы арқылы көрінеді. Микродеңгейдегі инфрақұрылым арқылы жекелеген жылжымайтын мүлік объектісі инфрақұрылымы жағдайы сипатталады.

Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыруда инженерлік-технологиялық, трансакциондық, əдістемелік, əлеуметтік тəсілдердің маңызы зор. Инженерлік-технологиялық тəсіл көзқарасынан қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы дегеніміз, бұл əртүрлі категориядағы тұтынушылар арасында жылжымайтын мүлік объектілері туралы дұрыс ақпаратты тарату мақсатындағы кəсіби қызмет механизмдерінің жиынтығы.

Инженерлік-технологиялық тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы *инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері*:

– жылжымайтын мүлікпен келісім жасау мақсатында, жылжымайтын мүлік объектілерінің барлық түрін сипаттайтын, стандарттарды істеу жəне енгізу;

– жылжымайтын мүлік нарығының біртұтас ақпараттық кеңістігін қалыптастыру жəне оның ақпараттық ашықтығын қамтамасыз ету. Оны жылжымайтын мүлік нарығын зерттейтін ұйымдар жəне ақпараттық технология аумағындағы мамандар жүзеге асырады.

– жылжымайтын мүлік объектілеріне, жылжымайтын мүлік нарығындағы кəсіби қызметке эталондық талаптарды қалыптастыру жəне заң жүзінде бекіту. Сонымен бірге, жылжымайтын мүлік нарығында келісім тəртібін қамтамасыз ететін нұсқау жəне тіркеу құжаттарын істеу. Бұларды жылжымайтын мүлік нарығын реттейтінмемлекеттік органдаржүзеге асырады. Мұнда мамандандырылған зерттеу ұйымдарының, кəсіптенген мамандардың, қоғамдық ұйымдардың көзқарастары ескеріледі.

Трансакциялық тəсілге қатысты қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы, бұл жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың, оларға қажетті ресурстарға неғұрлым арзан шығын арқылы қол жеткізуді қамтамасыз ететін механизмдер жиынтығы.

*Трансакциялық тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:*

– ақпаратты іздеу кезеңінде операцияларды неғұрлым аз шығын негізінде жүзеге асыру үшін жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың өзара қарым-қатынасын қамтамасыз ететін, кəсіби нормалар мен стандарттарды қалыптастыру жəне енгізу. Ақпаратты іздеу кезеңіндегі операциялар немесе трансакция ретінде келіссөздер жүргізу, шешімдер қабылдау, қатысушылардың келісімдерін құқықтық бекіту, қатысушылардың тырысуын үйлестіретін, құқықтарын бақылау жəне қалпына келтіру тағы басқалары қарастырылады. Бұл мақсаттарды менеджерлер, ұйым басшылары, қоғамдық ұйымдардың мамандандырылған бөлімдері жəне т.б. жүзеге асырады.

– жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың əрекетінің үйлесімділігін қамтамасыз ететін жəне зерттеу, талдау, бақылау жəне жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы институтын қалыптастыру.

– жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың қарымқатынастары стандарттары мен кəсіби нормаларының сипаттамасын жазып, оны кəсіби ортада тарату.

Əдістемелік тəсіл негізінде қарастыратын болсақ, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы – жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру жəне тұтыну үдерісінің жүзеге асуын жəне белгілі бір нақты мəселенің тиімді шешімін қамтамасыз ететін экономикалық жүйенің нарықтық қағидаттары қолдайтын механизмдер жиынтығы. Əдістемелік тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:

– мониторинг жүйесін қалыптастыру жəне жылжымайтын мүлік нарығының жұмыс істеу үдерісін зерттеу, соның негізінде нарықты реформалау жəне дамыту жолдары мен тəсілдерін айқындау;

– жылжымайтын мүлік нарығының дамуын басқаратын мамандандырылған мемлекеттік, қоғамдық, коммерциялық институттарды құру. Олар жылжымайтын мүлік нарығын дамыту үшін меншік иесін қорғау, нарықты реттеу, бақылау, реформалау, зерттеу, білім беру жəне ақпарат жинақтау сияқты барлық мəселелерді үйлестіру мақсатында қалыптастырылады.

**Əлеуметтік тəсіл** негізінде, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру жəне тұтынуға байланысты əлеуметтік мəселелерді тиімді түрде шешуге ықпал ететін механизмдер жиынтығы.

Əлеуметтік тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:

– жылжымайтын мүлік нарығының заңнамалық жəне нормативтік базасын дамыту.

– жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың этикалық жəне құқықтық нормаларды сақтауына бақылау жүйесін қалыптастыру, олардың құқықтарын қорғау.

Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыруда кешенді тəсілдің орны зор. Ол жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыратын бір-бірімен тығыз байланысты, бір-бірін толықтыратын инженерлік-технологиялық, трансакциондық, əдістемелік, əлеуметтік тəсілдерді жылжымайтын мүлік нарығы институттарының біртұтас жүйесінің элементтері ретінде қарастырады. Кешенді тəсіл экономикалық жағынан тиімділіктің жоғарғы деңгейін қамтамасыз етеді.

Жылжымайтын мүлік нарығына көптеген ерекшеліктер тəн, олар оны нарықтық кеңістіктің құрамдас бөлігі ретінде сипаттауға негіз болады. Самуэлсон бойынша, барлық нарықтар, олардың айырмашылықтарына қарамастан, жалпы экономикалық мəні тұрғысынан бірдей болып табылады. Өйткені сұраныс пен ұсыныс моделі болмысты жеңілдетеді де, мəндік белгісі ерекшелігіне назар аудартқызады. Басқаша айтқанда сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысы бағаны анықтайды, бірақ бағаның биіктігі сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысын сипаттайды. Егер сұраныс артатын болса баға өседі, бірақ егер баға өсетін болса сұраныс кеміп, төмендейді. Ал баға төмендесе сұраныс ұлғаяды. Сұраныс ұлғайып, баға өсетін болса, өндіріс саласының пайдалы болуына байланысты ұсыныс та көбейеді. Сөйтіп, баға сұраныс пен ұсынысты анықтайды, сұраныс пен ұсыныс бағаны анықтайды, одан кейін сұраныс ұсынысты анықтайды, ал ұсыныс сұранысты анықтайды. Бұдан басқа, бұл тұрақсыздықтар мен құбылулар теңелу тенденциясына ие. Егер сұраныс артып, баға əдеттегі деңгейінен жоғары көтерілсе ұсыныс та артады [64]. Жылжымайтын мүлік объектілеріне деген сұраныс пен ұсыныс экономикалық, əлеуметтік, демографиялық, табиғи-климат, экологиялық, əкімшілік жəне басқалай факторлардың əсерінен қалыптасады.

Экономикалық факторларға экономикалық заңдылықтар, бизнестің жəне халықтың табыс деңгейі, құрылыс жəне монтаж жұмыстарының құны, құрылыс материалдарының құны, коммуналдық қызметтер тарифтері, қаржы ресурстарының қолжетімді арзан болуы т.б. жатады.

Əлеуметтік, демографиялық факторлар халықтың білімділік деңгейі, халық санының динамикасы, халықтың тығыздығы көрсеткіші негізінде əсер етеді.

Сұраныс – белгілі бір уақыт аралығында қалыптасқан баға бойынша тұтынушылар сатып алғысы келетін жылжымайтын мүлік объектілерінің саны жəне оларға қалыптасқан құқық. Ұсыныс – белгілі бір уақыт аралығында, меншік иелері кесімді баға бойынша сатқысы келетін жылжымайтын мүлік объектілерінің саны. Жылжымайтын мүлік объектілеріне ұсыныс икемсіз. Жылжымайтын мүлік нарығында объектілер құрылысының ұзақтығына байланысты, ұсыныс сұраныстың өзгеруі тенденциясына сай қалыптаса алмайды, соған байланысты ұсыныс пен сұраныс функциясының арасындағы теңгеру, баланстау жойылады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің өзіне тəн бір ерекшелігі сол, олардың құны, басқа тауарлармен салыстырғанда, белгілі бір уақыт аралығында біртіндеп өсу тенденциясына ие. Тауардың нарықта болу уақыты оның өтімділік қасиетін 119 қалыптастырады. Өтімділігі жоғары тауарлар табиғи-заттық формасынан ақшалай формаға, немесе керісінше тез ауыса алады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің, тұрғын үй нарығында əлде коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығында, ұсыныс уақыты 6 айдан артық болған жағдайда өтімділігі төмен деп саналады.