

Медеубаева Дана Кулкеновна
Рынок недвижимости в Республики Казахстан: проблемы и пути развития

6М090800 – Оценка

Реферат
магистерской диссертации

Республика Казахстан
Караганда, 2013

Работа выполнена в Карагандинском экономическом университете
Казпотребсоюза

Научный руководитель

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned between the text 'Научный руководитель' and 'доктор экономических наук, профессор Кулумбетова Л.Б.'.

доктор экономических
наук, профессор
Кулумбетова Л.Б.

Диссертация көлемі мен құрылымы. Диссертация құрылымы зерттеу тақырыбын ашуда пайдаланылып, оның зерттеу мақсаты мен міндеттерімен белгіленген. Диссертациялық жұмыс 98 бетке жазылған кіріспе, әдебиеттерге шолу, зерттеудің әдістері мен көлемі, неізгі зерттеу нәтижелері келтірілген 3 өзіндік зерттеу тарауларынан және тұжырым мен қортындылардан тұрады. Библиографиялық сілтемелер 41 әдеби көздерден жасалған. Диссертациялық жұмыста 17 сурет, 14 кесте және 1 қосымша берілді.

Негізгі сөздердің тізбесі: жылжымайтын мүлік, тұрғын үй мүлігі, нарықтық құн, сұраныс және ұсыныс теңгерімі, жылжымайтын мүлік нарығын талдау, нарық мониторингі, иерархиялық деңгей, тұрғын үйдің қолжетімділігі, бастапқы және қайталама нарық.

Жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы мен дамуы ерекше манызды, өйткені материалды игілікті және халықтың жақсы жағдайын қайта қалыптастыру үдерісін қамтамасыз етеді, сондықтан диссертациялық жұмыс Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығын зерттеуге арналған.

Зерттеу тақырыбының өзектілігі. Мемлекетте тәуір нарықтық қатынастардың даму көрсеткіштерінің ең бастысының бірі жалпы жылжымайтын мүлік нарығының және оның жеке секторларының жағдайы болып табылады. Жылжымайтын мүлік кез келген ұлттық экономиканың басты бөлігі болып табылады, не болмаса жылжымайтын мүлік әлемдік байлықтың 50% бөлігі келетін ұлттық байлықтың маңызды бөлігі. Жылжымайтын мүлік нарығынсыз нарық мүлдем болуы мүмкін емес, өйткені еңбек, капитал, тауар және қызмет және т.б. нарықтар өзінің белгіленген қызметін атқару үшін орналасатын бөлме керек. Экономикалық сектор ретінде отандық жылжымайтын мүлік нарығының маңыздылығы оның жалпы ұлттық өнімдегі үлкен үлесімен, алғашқы сатылымнан бюджеттік табысқа жоғарғы деңгеймен, мемлекеттік жылжымайтын мүлікті (сонымен бірге жердің) жалға берумен, жылжымайтын мүлікке және онымен жасалынатын келімдер үшін салықтардан бюджеттік жинақтардың жоғарғы деңгейімен дәлелденеді.

Жылжымайтын мүлікті талдау нарықта сол немесе басқа операцияларды өткізуде шешім қабылдайтын тұлғаларды объективті ақпаратпен қамтамасыз ету мақсаты бар дербес қызмет түрі болып табылады.

Жылжымайтын мүлікті талдау әртүрлі жеке мақсаттармен жүргізілуі мүмкін және басқа қызметтер түрлерінің кезеңі болып табылатын элемент: нақты тауар немесе қызметті алға бастыру мақсатындағы маркетингтік талдау; нақты бағалау объектісінің құнын анықтау мақсатындағы бағалау қызметі; инвестициялық шешімдердің тиімділігін бағалау тиімділігі мақсатындағы инвестициялық қызмет; риэлторлық қоғамдармен, риэлторлық фирмалар және ассоциациялар жетекшілерімен, потенциалды инвесторлармен, бизнесті дамыту бойынша стратегиялық нәтижеледі басқару мүшелерімен, нарықтың қызмет ету механизмдерін жетілдіруді өндк үшін нарықтың даму тенденцияларын ең қарапайым мақсаттармен талдау және болжау.

Барлық қызмет түрлерінің мүддесінде жылжымайтын мүлікті талдаудың жалпы элементі болып нарық мониторингі табылады, яғни нарық туралы ақпаратты жинау және өндеу.

Қазіргі таңда бағалаушылар, брокелер, девелоперлер, қаржы талдаушылары және басқа риэлторлар – жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби мамандары, сонымен қатар олардың бірлестігі арасынағы ақпарат бөлістігінің қажеттілігін түсіну керек.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығын талдау үшін Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік нарығы бойынша отандық ғалымдардың басылымдарының жеткіліксіздігін және шынайы ақпараттық базаның, ғылыми негізделген әдестеменің болмауын ескерту керек.

Зерттеу тақырыбының өнделгендік деңгейі. Экономикалық ғылымда жылжымайтын мүлік нарығындағы басты мәселелері келесі шетел ғалымдарының еңбектерінде талданған: Балабанов И.Т., Дорожкова Е.Н., Стоянова М.А., Рахман И.А., Стерник Г.М., Новиков Б.Д., Д.Фридман, Н.Ордуэй, Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Горемыкин В.А., Нестеров Л., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. және т.б.

ҚР жылжымайтын мүлік нарығының теоретикалық және методологиялық аспектілерінің тиімді дамуына үлкен үлес қосқан ғалымдар: Құлұмбетова Л.Б., Коваленко Г.П., Шалболова У.Ж., Жұманазарова Ғ.М., Еремін А.С. және басқалары.

Жылжымайтын мүлік нарығының барлық экономикалық аспектілерінің келешек дамуының оқу қажеттілігі нәтижесінде диссертациялық зерттеу бағытын және тақырыбын таңдауға шарт болды.

Зерттеу мақсаты мен міндеттері. Диссертациялық жұмыстың мақсаты Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі таңдағы жағдайын талдау, оның мәселелері мен даму жолдарын айқылау.

Жұмыстың мақсаттары зерттеуден тұрады:

- жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктері мен заңдылығы;
- жылжымайтын мүлік нарығын талдау әдістері мен процедуралары;
- жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін факторлар мен тәуекелдер;
- Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығының кезеңдерінің қалыптасуы;
- Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік нарығының мәселелері және негізгі даму жолдары.

Зерттеу пәні жылжымайтын мүлік нарығының Қазақстан экономикасында нарықтық экономиканың жеке сегмент ретінде дамуы мен қалыптасу процесстері болып табылады.

Зерттеу нысаны Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік нарығы болып табылады.

Диссертациялық зерттеудің теориялық және методологиялық негізі. Зерттеудің теориялық және методологиялық негізі ретінде шетелдік және отандық экономист-ғалымдардың негізгі еңбектері, ҚР заңдық-құқықтық актілер, Қазақстанның 2030 жылғы даму Стратегиясы, Қазақстан

Республикасындағы тұрғындық үй құрылысын дамытудың мемлекеттік бағдарламасы, «Қолжетімді тұрғын үй 2020» мемлекеттік бағдарламасы, статистика бойынша Қазақстан Республикасының Агентігінің деректері және әлемдік желі Интернет материалдары болды.

Диссертацияның ғылымдық жаңалығы. Диссертациялық зерттеудің негізгі бөлімдерінің ғылыми жаңалығы келесіде:

– жылжымайтын мүлік нарығының дағдарыстан кейінгі кезеңінің дамуының сипаттамасы автормен берілді;

– тұрғын үй нарығының қазіргі тандағы жағдайына сипаттама берілді;

– жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі тандағы жағдайына талдау жасау негізінде жылжымайтын мүлікті бағалау жүргізілді;

– берілген нарықтың негізгі мәселелері мен даму жолдары айқындалды.

Қорғалатын ережелердің ғылыми маңыздылығы.

1. Замандас отандық және шетел экономикасының әдебиеттеріндегі «жылжымайтын мүлік нарығы» түсінігіне қатысты пікірлер плюрализмі бар жағдайындағы берілген анықтамаға тұжырымдамалық көзқарас дәлелдеген.

2. Қазақстандық жылжымайтын мүлік нарығының бастапқы кезеңнен бастап, дағдарыстан кейінгі кезеңнің қалыптасуы және оның сипаттамасы.

3. Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік нарығының замандас жағдайы осы нарықтың қазіргі тандағы күйін талдауда және оның соңғы бес жыл ішіндегі ұлттық экономиканың даму тенденцияларының өзгерістерін қарастыра отырып анықтау.

4. Теміртау қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын талдау негізінде тұрғындық мүлікті бағалау.

5. Қолжетімді тұрғын үй нарығының дамуын жақсартуға, құрылыстың және қолжетімді тұрғын үйдің жана экономикалық механизмдерін зерттеуге бағытталған ұсыныстар.

Тәжірибелік және теориялық маңыздылығы. Жұмыстың тәжірибелік және теориялық маңыздылығы, автордың зерттеу міндеттерін, болжамдарды айқындау, жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктерін, жылжымайтын мүлік нарығының талдау әдістері мен процедураларын, жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін факторлар мен тәуекелдерді қарастыруда негізделген.

Жұмыстың тәжірибелік маңыздылығы республикалық жылжымайтын мүлік нарығын талдау және оның мәселелері мен басты даму жолдарының айқындауы болып табылады. Берілген ғылыми зерттеудің материалдары «жылжымайтын мүлік экономикасы», «жылжымайтын мүлікті басқару», «жылжымайтын мүлікті бағалау» пәндерін оқытуда қолданылуы мүмкін.

Зерттеудің нәтижелерін жариялымы. Диссертациялық зерттеу тақырыбы бойынша 3 ғылыми мақала жарияланды, жалпы көлемі 0,65 б.б.

РЕФЕРАТ

Объем и структура диссертации, количество рисунков, использованных литературных источников. Структура диссертации определена целью и задачами исследования и служит раскрытию темы исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, изложена на 98 страницах машинописного текста, включает 17 рисунков, 14 таблиц, 41 литературных источников.

Перечень ключевых слов: Рынок недвижимости, жилая недвижимость, рыночная стоимость, баланс спроса и предложения, анализ рынка недвижимости, мониторинг рынка, иерархический уровень, доступность жилья, вторичный и первичный рынок.

Диссертационная работа посвящена исследованию рынка недвижимости Казахстана, так как формирование и развитие жилищной сферы имеет важное значение, поскольку она обеспечивает процесс воспроизводства материальных благ (услуг) и нормальные условия жизни населения.

Актуальность темы исследования. Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость – важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынки труда, капитала, товаров и услуг и др. для осуществления уставной деятельности должны иметь необходимые помещения. Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной недвижимости (в том числе земли), высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней.

Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Анализ рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке.

В последнее время все большее понимание находит необходимость преодоления информационного разрыва между оценщиками, брокерами, девелоперами, финансовыми аналитиками и другими риэлторами - профессионалами рынка недвижимости, а также их объединениями.

Следует отметить недостаточное количество публикаций отечественных ученых по рынку недвижимости Республики Казахстан и отсутствие достоверной информационной базы, научно обоснованной методики, которые необходимы для полного анализа рынка недвижимости. В этой связи тема магистерской диссертации является актуальной на сегодняшний день.

Степень изученности проблемы. Важнейшие проблемы на рынке недвижимости в экономической науке анализированы в трудах таких зарубежных ученых, как Балабанов И.Т., Дорожкова Е.Н., Стоянова М.А., Рахман И.А., Стерник Г.М., Новиков Б.Д., Д.Фридман, Н.Ордуэй, Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Горемыкин В.А., Нестеров Л., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. и др.

Существенный вклад в исследование теоретических и практических аспектов эффективного развития рынка недвижимости РК внесли такие ученые, как Кулумбетова Л.Б., Коваленко Г.П., Шалболова У.Ж., Жұманазарова Г.М., Еремин А.С. и другие.

Необходимость дальнейшего изучения всех существенных экономических аспектов развития рынка недвижимости обусловили в конечном итоге выбор темы и направлений диссертационного исследования.

Цели и задачи исследования. Целью диссертационной работы является проведение исследование современного состояния рынка недвижимости Казахстана, выявление проблем и перспектив развития.

Задачи исследования заключаются в исследовании:

- особенностей и закономерностей рынка недвижимости;
- методов и процедур анализа рынка недвижимости;
- факторов и рисков, влияющих на стоимость недвижимого имущества;
- формирование этапов рынка недвижимости в Казахстане;
- современного состояния данного рынка, на основе которого проведена оценка жилой недвижимости;
- проблем и основных направлений развития рынка недвижимости в Республики Казахстан.

Предметом исследования являются процессы становления, формирования и развития рынка недвижимости в казахстанской экономике как отдельного сегмента рыночной экономики.

Объектом исследования является рынок недвижимого имущества Республики Казахстан.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретической и методологической основой исследования явились, фундаментальные труды зарубежных и отечественных ученых-экономистов по

вопросам развития рынка недвижимости, законодательно-правовые акты РК, в области рынка недвижимости, Стратегия развития Казахстана до 2030 года, Государственные программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан, государственная программа «Доступное жилье 2020», данные Агентства Республики Казахстан по статистике и материалы глобальной сети Интернет.

Научная новизна. Научная новизна основных положений диссертационного исследования заключается в следующем:

- автором внесена характеристика посткризисного этапа развития рынка недвижимости;
- дана характеристика современной ситуации на рынке жилья;
- на основе анализа современного состояния рынка недвижимости проведена оценка недвижимости;
- выявлены основные проблемы и перспективы развития данного рынка.

Научная значимость защищаемых положений.

1. В условиях существующего плюрализма мнений в современной отечественной и зарубежной экономической литературе относительно толкования понятия «рынок недвижимости» обоснован концептуальный подход к данному определению;

2. Формирование казахстанского рынка недвижимости начиная с начального до посткризисного этапа и его характеристика.

3. Современная ситуация на рынке недвижимости в Республике Казахстан определена на основе анализа текущего состояния данного рынка и его динамики за пять последних лет с учетом перемен, вызванных влиянием изменения тенденций развития национальной экономики;

4. На основе исследования рынка жилой недвижимости в городе Темиртау проведена оценки жилой недвижимости..

5. Рекомендации, направленные на улучшение развития рынка доступного жилья, изучение нового экономического механизма строительства и реализации доступного жилья.

Теоретическая и практическая значимость полученных результатов.

Теоретическая значимость диссертации заключается в том, что автор поставил исследовательские задачи, выдвинул гипотезы, рассмотрел особенности рынка недвижимости, методы и процедуры анализа рынка недвижимости, факторы и риски, влияющие на стоимость недвижимого имущества.

Практическая значимость работы в том, что проведен анализ республиканского рынка недвижимости и выявлены проблемы и приоритетные направления развития данного рынка. Теоретические положения могут быть использованы в учебном процессе.

Публикации. По теме диссертационного исследования автором опубликовано 3 работы общим объемом 0,65 п.л.

SUMMARY

The size and structure of the thesis, number of figures, list of used literature sources. The structure of thesis is determined by the purpose and objectives of the study, so that it fully covers the research topic. The thesis consists of an introduction, three chapters, conclusion, list of reference sources and 3 appendices. The given work consists of 98 pages, including 14 tables, 17 figures and 41 literary references.

List of key words: Real estate market, residential property, market value, supply and demand balance, real estate market analysis, market monitoring, hierarchical level, housing affordability, secondary and primary market.

The thesis is devoted to the study of the real estate market of Kazakhstan, as the formation and development of the housing sector is important because it provides the reproduction of material goods (services) and normal living conditions of the population.

Current importance of the research topic. Despite the fact that the real estate market of the Republic of Kazakhstan is very young by historical standards, the statistical analysis of accumulated observations and research since its origin allows us to understand some of its features and inherent regularities. Thus, in the first period of its formation and rapid rise it was evolving as a closed system in opposition to the general economic situation in the country. Later it started to assimilate with the country's economy – it was falling and recovering almost simultaneously with the financial market, other sectors of the economy, reacted positively to the political stabilization and negatively to the slowdown in GDP growth. In recent years, Kazakhstan's economy has increasingly integrated into the world economy with all the long-term benefits and short-term implications of this process, so the housing market is becoming more and more influenced by external factors.

In the pre-crisis period the economy of Kazakhstan was characterized by the credit boom and formation of a "bubble" on the real estate market. The main factors that influenced the prices on the real estate market in Kazakhstan were the growth in incomes of population, credits, which were financed in large quantities by banks from the international capital market, and limitation of capabilities of other attractive financial investments. In the years before the crisis the growth of prices on the Kazakhstan's real estate market was very high; prices on the new and secondary housing increased throughout the whole country. Since the beginning of the crisis up to the November 2010 prices have fallen significantly on the primary and the secondary real estate markets adjusted to inflation.

At present, the real estate market has almost fully recovered from the crisis and prices on housing have started to rise. Being on the rise, Kazakhstan's economy determines the dominance of the primary real estate market over the secondary. New housing is superior to the old one in dynamics and the size of average prices.

Thus, we can say that the real estate market analysis is necessary in the expert evaluation activity. The market analysis provides the opportunity to be always aware of the state of the market, its dynamics and prospects.

It should be also mentioned the lack of a number of publications on the real estate market written by domestic scientists of the Republic of Kazakhstan as well as the insufficiency of reliable information base, evidence-based techniques that are necessary for a full analysis of the real estate market. In this regard, the master's thesis topic is considered to be relevant to the present day.

Current state of knowledge of the research topic. The most important approaches in the housing sector in economics were analyzed in the writings of foreign scientists, such as P. Barros, A. Olson, S. Butler, J. Brigham, E. Gorbunov., G.S. Maddal, F. Harissa, A. Markandya, T. Samuelson, J. Gittindzher, R. Strike, J. Tol, V. Faltsman, A. Harberger, Daniell Jack W., F. Hitskhuzen, A. Erlang and others.

Significant contribution to the study of the theoretical and practical aspects of effective development of the real estate market in the Republic of Kazakhstan was made by such scholars as L.B. Kulumbetova, K.A. Bisenov, M. Dautova. U.B. Baimuratov, J.M. Adilov, T. B. Bayahmetov, I.A. Aitov, A.K Erali, A.S. Eremin, U.Zh. Shalbolova and others.

The need for the further study of all significant economic aspects of the real estate market development has ultimately determined the choice of topic and areas of thesis research.

The purpose and tasks of the thesis research. The purpose of the thesis is carrying-out of an analysis of the current state of Kazakhstan's real estate market, identification of problems and perspectives of its development.

The tasks of the research include the investigation of:

- the characteristics and regularities of the real estate market,
- the methods and procedures of the real estate market analysis,
- the factors and risks that affect the value of real property,
- the formation of the real estate market in Kazakhstan,
- an analysis of the current state of the given market, on the basis of which the evaluation of real estate market has been carried-out.
- challenges and the main directions of the real estate market development in the Republic of Kazakhstan.

The object of research is the process of establishment, formation and development of the real estate market in the Kazakhstan's economy as a separate segment of the market economy.

The subject of the research is the Kazakhstan's real estate market. The formation and development of this economic segment.

Theoretical and methodological framework of the research. Theoretical and methodological basis of the research included, mainly, the fundamental works of foreign and domestic scientists and economists on the real estate market, legislative and legal acts and regulations of the Government of the Republic of Kazakhstan, the most important modalities of establishing the real estate market development strategy until 2030, State Programs on the development of real estate in the Republic of Kazakhstan, the state program "Affordable Housing 2020", industry training materials, technical and regulatory guidance documents, the data of the Agency of the

Republic of Kazakhstan on statistics, information from management institutions, research and projects organizations.

Methods of comparative analysis and construction of analytical tables as well as others have been used in the course of the research.

Scientific novelty. Scientific novelty of the main provisions of the dissertation research is as follows:

- Author has included the characterization of the post-crisis stage of real estate market development;

- The statistical characterization of the current situation in the housing market has been investigated;

- Evaluation of property has been carried out on the basis of the analysis of the current state of the real estate market analysis;

- The main problems and prospects of the real estate market development have been identified.

The scientific importance of defended provisions.

1. The conceptual approach to the definition of "real estate market" has been justified in terms of current diversity of opinions in modern domestic and foreign economic literature regarding the interpretation of the given term. Formation of Kazakhstan's real estate market from primary to post-crisis phase and its characteristics.

2. The current situation on the real estate market in the Republic of Kazakhstan is determined by analysis of the current state of the market and its dynamics over the last five years, taking into account the changes caused by the influence of changing trends in the national economy.

3. The assessment of the real estate in Temirtau has been carried out based on a study of the residential real estate.

4. Recommendations aimed at improving the development of affordable housing, a new economic study of the mechanism of the construction and implementation of affordable housing.

Theoretical and practical significance of the results obtained. The theoretical significance of the thesis is that the author has put research tasks, put forward the hypothesis, considered the features of the real estate market, methods and procedures of real estate market for analysis, factors and risks affecting the value of real property.

The practical significance of the work consists in the conducted analysis of the national real estate market and identified priority areas for the development of the given market. Materials of the given scientific research can be used in the teaching.

Publications. Author has published three articles on the topic of the dissertation research with a total amount of 0.65 p.s.