

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен және металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Сайдуалиев Диас Жайылмысұлы

Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 - Геокеңістіктік цифрлық инженерия

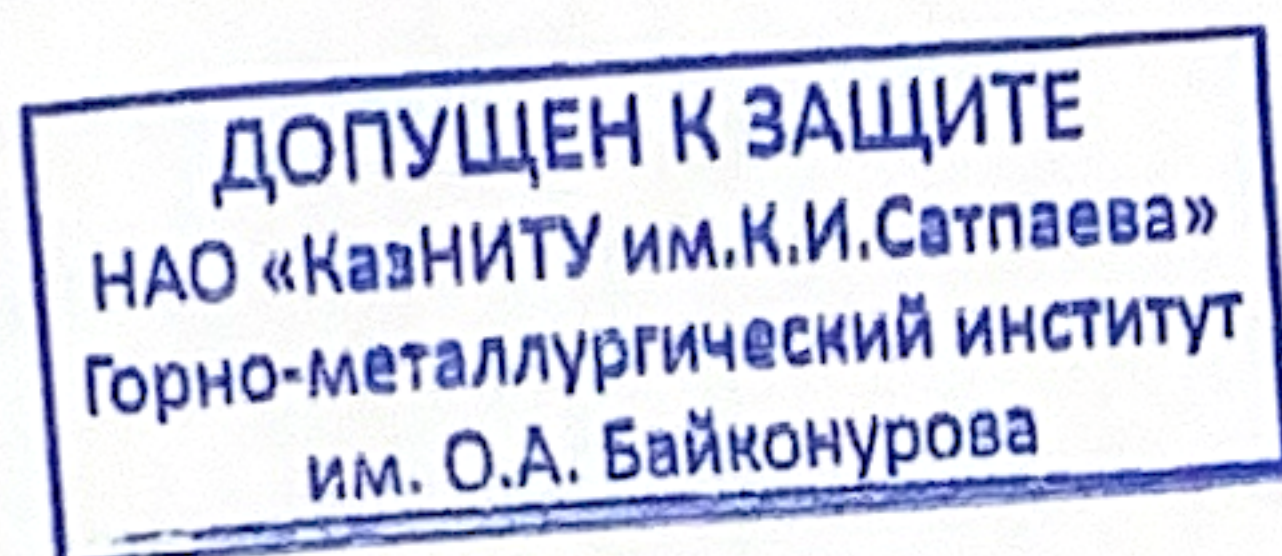
Алматы 2025

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

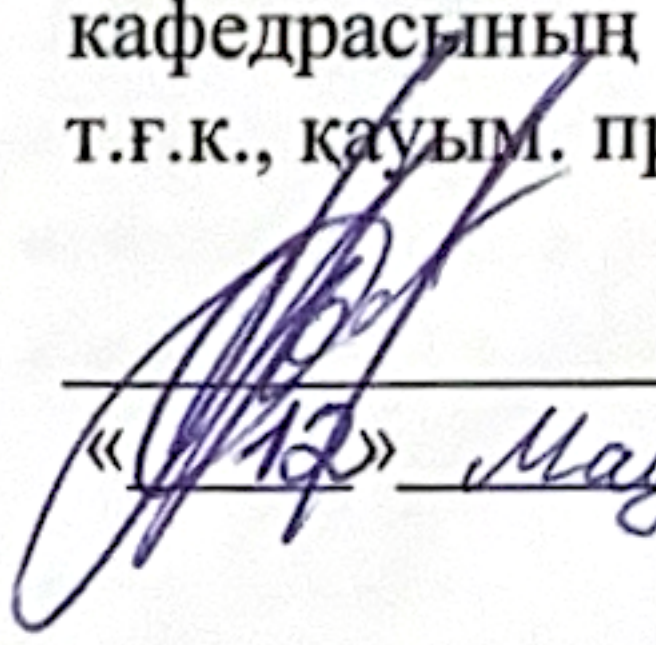
«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен және металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы



ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
Т.Ғ.К., қауым. профессор

 Г.Мейрамбек
« 17 » Маусым 2025 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау»

6B07304- Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Орындаған

Сайдуалиев Д. Ж.

Рецензент

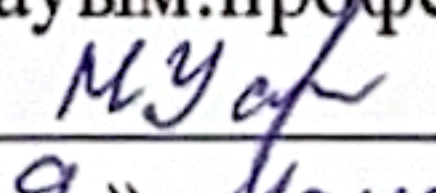
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ
PhD докторы, аға оқытушы

 Сарymbaев Е.С.
« 9 » Маусым 2025 ж.



Ғылыми жетекші

PhD докторы,
қауым. профессор

 Усипбаев Н.Б.
« 9 » Маусым 2025 ж.

Алматы 2025

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

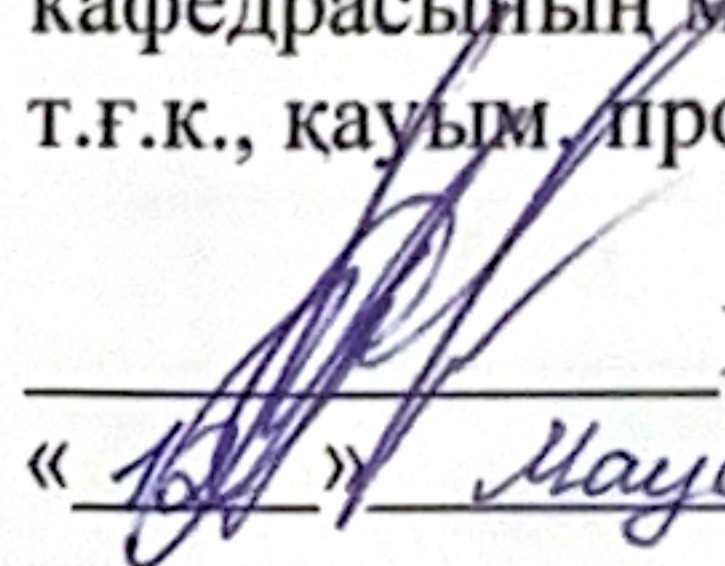
Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен және металлургия институты

Маркшейдерлік іс және геодезия кафедрасы

6B07304 - Геокеңістіктік цифрлық инженерия

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
т.ғ.к., қауым профессор

 Г.Мейрамбек
«16» Маусым 2025 ж.

**Дипломдық жұмыс орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: *Сайдуалиев Диас Жайылмысұлы*

Тақырыбы: *«Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау»*

*Академиялық мәселелер жөніндегі проректор « 29 » қантар 2025ж №26 П/Ө бұйрығымен
бекітілген*

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: *«11» маусым 2025ж.*

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері:

*Алматы қаласының тұрғын үй нарығына қатысты 2020–2025 жж. статистикалық
мәліметтер пайдаланылды. Krisha.kz, Homsters.kz, Otbasu Bank деректері мен әкімдік
статистикасы негіз болды. Бағалар, құрылыс көлемі және нарық сегменттері бойынша
салыстырмалы талдаулар жүргізілді.*

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

*а) Алматы қаласындағы тұрғын үй нарығындағы баға динамикасы мен аймақтық
ерекшеліктер талданады. б) Біріншілік және қайталама нарықтағы айырмашылықтар
пайыздық көрсеткіштермен салыстырылады. в) Тұрғын үй құрылысының көлемі мен
сұраныс-ұсыныс арақатынасы сараптамалық деректер негізінде бағаланады.*

Графикалық материалдар тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып):

Жұмыс презентациясы слайдтарда 13 көрсетілген

Ұсынылған негізгі әдебиеттер: *13 атаулардан*

1 Обзор рынка г. Алматы – Жилая недвижимость // Scot Holland. – 2024. URL:
<https://shre.kz/file/11>

2 Рынок недвижимости – 2024. Итоги года // Крыша. – 2024. URL:
<https://krisha.kz/content/articles/2024/2024-gynok-nedvizhimosti-2024-itogi-goda>

3 Цены на недвижимость в Казахстане достигли пика в крупнейших городах // Inbusiness.kz.
– 2025. URL: [https://www.inbusiness.kz/ru/news/ceny-na-nedvizhimost-v-kazahstane-dostigli-pika-](https://www.inbusiness.kz/ru/news/ceny-na-nedvizhimost-v-kazahstane-dostigli-pika-v-krupnejshih-gorodah)
[v-krupnejshih-gorodah](https://www.inbusiness.kz/ru/news/ceny-na-nedvizhimost-v-kazahstane-dostigli-pika-v-krupnejshih-gorodah)

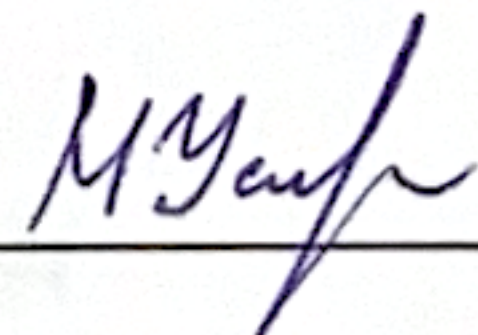
Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, Зерттеп дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Кіріспе бөлім	30.01.2025 - 14.02.2025	тоқ
Негізгі бөлім	14.02.2025 - 17.03.2025	тоқ
Аудан аумағын зерттеу жұмыстары	17.03.2025 - 04.04.2025	тоқ

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,
кеңесшілер мен норма бақылаушының қойған
қолдары

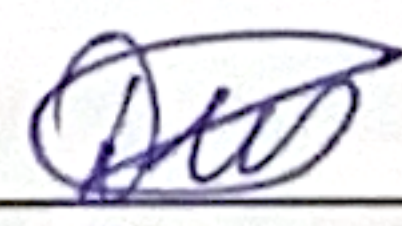
Бөлімдер атауы	Кеңесшілер, тегі аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кіріспе бөлім	Усипбаев Нурлан, PhD докторы, қауым.профессор,	09.06.25	НУср
Негізгі бөлім	Усипбаев Нурлан, PhD докторы, қауым.профессор,	09.06.25	НУср
Аудан аумағын зерттеу жұмыстары	Усипбаев Нурлан, PhD докторы, қауым.профессор,	09.06.25	НУср
Норма бақылаушы	Ормамбекова Ажар PhD докторы, аға оқытушы	09.06.25	ОА

Ғылыми жетекші



Усипбаев Н. Б.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды



Сайдуалиев Диас

Күні

«9» Маусым 2025ж.

АНДАТПА

Бұл дипломдық жұмыста Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығының жағдайын талдау статистикалық деректерді, салыстырмалы талдау әдістерін және зерттеу құралдарын пайдалана отырып жүзеге асырылады. Жылжымайтын мүлік нарығы – өңірдің экономикалық даму деңгейі мен қаланың инвестициялық тартымдылығын айқындайтын маңызды көрсеткіштердің бірі. Зерттеу барысында жылжымайтын мүлік бағаларының динамикасы, сұраныс пен ұсыныстың өзгерісі, сондай-ақ тұрғын үй, коммерциялық және өндірістік нысандардың даму үрдістері қарастырылады. Нарықтың дамуындағы әлеуметтік, экономикалық және демографиялық факторлардың рөліне ерекше мән беріледі.

Дипломдық жұмыстың мақсаты – Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайын жан-жақты талдап, негізгі даму факторларын анықтау және қаланың инвестициялық әлеуетін арттыру бойынша ұсыныстар әзірлеу.

АННОТАЦИЯ

В дипломной работе рассматривается анализ рынка недвижимости города Алматы с использованием статистических данных, сравнительного анализа и исследовательских методов для выявления текущих тенденций и перспектив развития. Рынок недвижимости является важным экономическим индикатором, отражающим уровень развития региона, а также инвестиционную привлекательность города. Исследование опирается на официальные данные и аналитические отчёты, которые позволяют определить динамику цен, спроса и предложения на жилую, коммерческую и промышленную недвижимость. Особое внимание уделяется влиянию социальных, экономических и демографических факторов на формирование ценовых тенденций.

Целью дипломной работы является проведение детального анализа текущего состояния рынка недвижимости Алматы, выявление ключевых факторов его развития, а также формулирование практических рекомендаций для дальнейшего роста инвестиционного потенциала города.

ANNOTATION

This thesis examines the real estate market of Almaty by utilizing statistical data, comparative analysis, and research methods to identify current trends and development prospects. The real estate market is a crucial economic indicator that reflects the region's development level and the city's investment attractiveness. The study relies on official reports and analytical data to determine the dynamics of prices, demand, and supply across residential, commercial, and industrial sectors. Special attention is given to the influence of social, economic, and demographic factors on pricing trends.

The objective of this thesis is to conduct a comprehensive analysis of the current state of the Almaty real estate market, identify key factors influencing its development, and provide practical recommendations for enhancing the city's investment potential.

МАЗМҰНЫ

	Кіріспе	7
1	Жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың теориялық негіздері	8
1.1	Жылжымайтын мүлік нарығының мәні, маңызы және жіктелуі	8
1.2	Жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы мен дамуына әсер ететін факторлар	13
1.3	Жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың әдістемелік тәсілдері мен құралдары	18
2.	Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайын талдау	24
2.1	Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығына жалпы сипаттама	24
2.2	Өртүрлі сегменттер бойынша жылжымайтын мүлік бағаларының динамикасын талдау (тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік)	28
2.3	Жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысты зерттеу	35
2.4	Әлеуметтік-экономикалық факторлардың Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығына әсерін бағалау	40
3.	Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын дамыту перспективалары мен ұсыныстар	45
3.1	Жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың болашақ үрдістерін болжау	45
3.2	Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нысандарының инвестициялық тартымдылығын бағалау	47
3.3	Жылжымайтын мүлік нарығын реттеу мен дамытуды жетілдіру бойынша ұсыныстар	49
	Қорытынды	51
	Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	53

КІРІСПЕ

Жылжымайтын мүлік нарығы – кез келген елдің экономикасында маңызды рөл атқаратын сала, өйткені ол халықтың әлеуметтік әл-ауқатын, экономикалық даму деңгейін және инвестициялық тартымдылығын айқын көрсетеді. Алматы қаласы – Қазақстанның ірі мегаполисі әрі экономикалық орталығы ретінде жылжымайтын мүлік нарығының белсенді дамуымен ерекшеленеді. Осы дипломдық жұмыста Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын жан-жақты талдау, оның даму ерекшеліктерін анықтау және болашаққа арналған болжамдар жасау мақсат етіледі.

Жылжымайтын мүлік – халықтың өмір сүру сапасын арттыратын және экономикалық тұрақтылықты қамтамасыз ететін негізгі ресурстардың бірі. Тұрғын үй секторының дамуы халықтың тұрмыс деңгейінің жақсаруының көрсеткіші болса, коммерциялық және өнеркәсіптік нысандардың көбеюі қаланың іскерлік белсенділігінің артуына дәлел болады.

Зерттеу барысында жылжымайтын мүлік нарығының құрылымы, оның сегменттері және даму факторлары қарастырылады. Тұрғын үй, коммерциялық және өнеркәсіптік нысандар нарығының ерекшеліктері анықталып, олардың сұраныс пен ұсынысқа әсері талданады. Сонымен қатар, нарықтағы бағалардың өзгеру динамикасы, оның экономикалық жағдайлармен байланысы және тұрғындардың төлем қабілетіне тигізетін ықпалы зерттеледі.

Зерттеудің мақсаты: Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын жан-жақты талдау, құрылымын, даму ерекшеліктерін және болашақ даму перспективаларын айқындау.

Зерттеудің міндеттері: Нарықтың негізгі сегменттерін (тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік) талдау;

- Сұраныс пен ұсынысқа әсер етуші факторларды анықтау;
- Бағалардың өзгеру динамикасын зерттеу;
- Инвестициялық тартымдылықты бағалау;
- Мемлекеттік бағдарламалардың рөлін сараптау;
- Нарықты жетілдіруге арналған ұсыныстар ұсыну.

Зерттеу нысаны: Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы.

Зерттеу пәні: Жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық механизмдері, баға қалыптастыру және инвестициялық үрдістер.

Зерттеу әдістері: Салыстырмалы талдау, статистикалық талдау, графикалық әдіс, нарықтық модельдеу элементтері.

Зерттеудің ғылыми жаңалығы: Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайы кешенді түрде талданып, болашақ даму үрдістері мен инвестициялық бағыттар анықталды.

Практикалық маңыздылығы: Жұмыс нәтижелері мемлекеттік органдарға, құрылыс компанияларына және инвесторларға нарықты тиімді басқаруға және стратегиялық шешімдер қабылдауға бағытталған ұсыныстар ұсынуға мүмкіндік береді.

1 Жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың теориялық негіздері

1.1 Жылжымайтын мүлік нарығының мәні, маңызы және жіктелуі

Жылжымайтын мүлік нарығы – қоғамның әлеуметтік-экономикалық дамуының маңызды салаларының бірі болып табылады. Ол тұрғындардың өмір сүру жағдайларын жақсарту, кәсіпкерлік қызметті дамыту және мемлекеттің экономикалық әлеуетін арттыру процесінде маңызды рөл атқарады. Ғылыми зерттеулерге сәйкес, жылжымайтын мүлік нарығы – жылжымайтын мүлік объектілерінің айналымымен байланысты экономикалық қатынастар жүйесі, онда сату-сатып алу, жалға беру, кепілге қою және басқа да мәмілелер жүзеге асырылады. Экономикалық әдебиеттерде бұл нарық капитал жинақтау мен инвестициялау алаңы ретінде қарастырылады, себебі жылжымайтын мүлік ұзақ мерзімді инвестициялар үшін сенімді құрал болып есептеледі.

Жылжымайтын мүлік нарығының мәнін түсіну үшін оның экономикалық, әлеуметтік және құқықтық функцияларын қарастыру қажет. Экономикалық тұрғыдан алғанда, жылжымайтын мүлік нарығы ішкі жалпы өнімнің өсуіне, жаңа жұмыс орындарын ашуға және инвестициялық белсенділікті арттыруға ықпал етеді. Бұл нарық құрылыс саласының, банктік сектордың және басқа да байланысты салалардың дамуына серпін береді. Әлеуметтік тұрғыда жылжымайтын мүлік нарығы тұрғындардың тұрғын үй қажеттіліктерін қамтамасыз етеді, олардың өмір сүру сапасын арттырады. Құқықтық тұрғыда жылжымайтын мүлік нарығы меншік құқықтарын тіркеу, реттеу және қорғау тетіктері арқылы заңдылықты қамтамасыз етеді. Экономикалық теория тұрғысынан жылжымайтын мүлік нарығы бірнеше кезеңнен тұратын күрделі жүйе ретінде қарастырылады. А.Смит пен Д.Рикардо еңбектерінде жылжымайтын мүліктің экономикалық құндылығы, ең алдымен, оның шектеулігі мен орналасу орнына байланысты анықталатыны айтылған. Д.Рикардоның жер рентасы теориясына сәйкес, жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құны олардың өнімділік әлеуетіне және инфрақұрылымдық қамтамасыз етілуіне тәуелді. Қазіргі экономикалық мектептерде жылжымайтын мүлік нарығы капитал айналымының маңызды буыны ретінде қарастырылып, урбанизация процестерімен тығыз байланыста қарастырылады [1].

Жылжымайтын мүлік нарығының жіктелуі келесі негізгі белгілер бойынша жүргізіледі:

Жалпы алғанда, жылжымайтын мүлік нарығының жіктелуі оның құрылымдық ерекшеліктерін терең түсінуге мүмкіндік береді. Зерттеу барысында осы теориялық негіздер ескеріліп, Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығының даму динамикасын бағалау жүзеге асырылады.

Жылжымайтын мүлік – бұл кеңістікте тұрақты орны бар, өз бетінше жылжи алмайтын материалдық актив. Ол тек меншік иесінің құқығымен ғана өзгере алады және заңнамалық тұрғыда ерекше реттеуді қажет етеді. Жылжымайтын мүлікке жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық

өсімдіктер, сондай-ақ жермен тығыз байланысты басқа да нысандар жатады. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде жылжымайтын мүліктің нақты құқықтық анықтамасы берілген, бұл меншік құқығын тіркеу, пайдалану және нарық айналымындағы орнықты құқықтық негіздерді қамтамасыз етеді.

Жылжымайтын мүлік жеке және заңды тұлғалардың мүліктік және экономикалық мүдделерімен тығыз байланысты. Ол тек физикалық объект ғана емес, сонымен бірге қаржылық актив, ұзақ мерзімді инвестиция, табыс әкелетін ресурс ретінде қарастырылады. Жылжымайтын мүлік нарығы құрылыс, банк саласы, сақтандыру, мемлекеттік реттеу сияқты көптеген экономикалық секторлармен өзара әрекет етеді [2]. Алматы қаласындағы тұрғын үй кешендері 1.1-суретте көрсетілген.



1.1-сурет – Алматы қаласындағы тұрғын үй кешендері
ЖК O'NER Towers

Жылжымайтын мүлік нарығының басты қызметі – экономикалық ресурстарды тиімді орналастыру және пайдалану. Бұл нарық әртүрлі мақсаттарға арналған жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастырып, тұрғындарды баспанамен қамтамасыз ету, кәсіпкерлікті дамыту, өндірістік аймақтарды ұйымдастыру сияқты экономикалық үрдістерді реттейді [3].

Жылжымайтын мүлік нарығының маңызды қызметтерінің бірі – инвестициялық функция. Жылжымайтын мүлікке салынған қаражат көптеген инвесторлар үшін тұрақты табыс көзі болып табылады. Қазақстанда жылжымайтын мүлікке инвестиция салу – халық арасында кең таралған қаржылық стратегиялардың бірі. Атап айтқанда, тұрғын үйді сатып алып, кейін жалға беру арқылы тұрақты кіріс алуға болады. Сондай-ақ, коммерциялық жылжымайтын мүлік (офистер, сауда орталықтары, бизнес орталықтар) үлкен компаниялар үшін табысты инвестицияның бір бөлігі болып табылады. 1.2-суретте Алматы қаласындағы бизнес орталықтары көрсетілген.



1.2-сурет – Алматы қаласындағы бизнес орталықтары. БЦ Нұрлы Тау

Жылжымайтын мүлік нарығы халықтың әлеуметтік жағдайына тікелей әсер етеді. Баспананың болуы азаматтардың өмір сүру сапасын анықтайтын негізгі факторлардың бірі. Мемлекет бұл нарықты реттеу арқылы тұрғын үймен қамтамасыз ету, ипотекалық бағдарламаларды субсидиялау, жалдамалы тұрғын үй қорын дамыту сияқты шараларды жүзеге асырады. Алматы, Нұр-Сұлтан және басқа ірі қалаларда халық санының өсуіне байланысты тұрғын үйге деген сұраныс жоғары болып отыр [4]. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығы қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз етуде маңызды рөл атқарады. Жылжымайтын мүлік көптеген қаржы институттарының кепілдік активі ретінде пайдаланылады. Мысалы, ипотекалық несие алу үшін жылжымайтын мүлік банктің кепілдікке алатын негізгі объектісі болып табылады. Осылайша, бұл нарық банк секторының тұрақтылығын қамтамасыз етуге ықпал етеді.

1.1 - кесте деректеріне сүйенсек жылжымайтын мүлік нарығы сонымен бірге аймақтық және урбанистикалық дамуды реттеуге ықпал етеді. Қалалардың дамуы мен олардың өсу қарқыны жылжымайтын мүлік нарығының белсенділігімен анықталады. Жаңа тұрғын үй кешендері, бизнес орталықтары мен инфрақұрылымдық жобалар аймақтық экономикалық өсудің маңызды индикаторлары болып саналады [5].

Кесте 1.1 – Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі функциялары

Функция	Мазмұны
Ресурстарды бөлу	Аймақтық және ұлттық деңгейде жылжымайтын мүлікті тиімді пайдалану
Инвестициялық	Капиталды сақтау және көбейту, тұрақты табыс алу
Тұрғын үй	Халықты сапалы баспанамен қамтамасыз ету
Қаржылық тұрақтылық	Банктер мен қаржы институттары үшін кепілдік актив
Аймақтық даму	Қалалар мен аймақтардың инфрақұрылымдық дамуын қамтамасыз ету

Алматы қаласында соңғы жылдары жылжымайтын мүлік нарығының айтарлықтай белсенділігі байқалуда. Бұл қала ішіндегі урбанизацияның артуымен, халықтың көшу процестерімен және экономиканың қарқынды дамуымен байланысты. Жылжымайтын мүлікке сұраныстың артуына байланысты тұрғын үй кешендерінің құрылысы белсенді жүргізіліп келеді. 1.3-суреттен көретініміз, Алматы қаласының жаңа тұрғын үй кешендері.



1.3-сурет – Алматы қаласының жаңа тұрғын үй кешендері. Esentay city

Жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы мен дамуы көптеген факторларға байланысты. Олардың ішінде экономикалық, әлеуметтік және құқықтық аспектілер ерекше маңызға ие. Бұл нарықты кешенді зерттеу үшін оның даму динамикасына әсер ететін негізгі факторларды талдау қажет. Келесі бөлімде жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуына әсер ететін факторлар егжей-тегжейлі қарастырылады. Жылжымайтын мүлік нарығы көптеген субъектілердің өзара іс-қимылы арқылы жұмыс істейді. Бұл нарықтың толыққанды қызмет етуі үшін әртүрлі мүдделі тараптар қатысады. Олардың әрқайсысы жылжымайтын мүлік объектілерімен түрлі операцияларды жүзеге асырады, оның ішінде сатып алу, сату, жалға беру, инвестиция салу, құрылыс жүргізу, қаржыландыру және мемлекеттік реттеу. Жеке тұлғалар жылжымайтын мүлік нарығының негізгі қатысушыларының бірі болып табылады. Олар тұрғын үй, коммерциялық немесе ауыл шаруашылық мақсатындағы объектілерді сатып алады, жалға береді немесе жалға алады. Қазақстанда жылжымайтын мүлікке иелік ету тұрғындардың негізгі инвестициялық стратегияларының бірі болып табылады. Халықтың төлем қабілеттілігі, көші-қон үрдістері, ипотекалық несиелердің қолжетімділігі жеке тұлғалардың жылжымайтын мүлікке сұранысын анықтайтын негізгі факторлар болып саналады. Заңды тұлғалар нарықтың белсенді субъектілеріне жатады. Олар коммерциялық мақсаттағы жылжымайтын мүлікпен (кеңселер, сауда орталықтары, қоймалар, өндірістік ғимараттар) жұмыс істейді. Көптеген компаниялар өз қызметін кеңейту

мақсатында жылжымайтын мүлік сатып алады немесе жалға алады. Сонымен қатар, девелоперлік және құрылыс компаниялары да заңды тұлғалар ретінде жылжымайтын мүлік нарығына айтарлықтай ықпал етеді [6].

Жылжымайтын мүлік әртүрлі мақсатта қолданылуына байланысты бірнеше негізгі санаттарға бөлінеді. Бұл жіктеу жылжымайтын мүлік объектілерін дұрыс талдауға, нарық сегменттерін анықтауға және әртүрлі типтегі активтердің ерекшеліктерін зерттеуге көмектеседі. Тұрғын үй жылжымайтын мүлігі жеке тұлғалардың өмір сүруіне арналған ғимараттар мен құрылыстарды қамтиды. Бұл нарықтың ең ірі және маңызды сегменттерінің бірі болып табылады, өйткені халықтың баспанаға деген сұранысы тұрақты.

Қазақстанда тұрғын үй жылжымайтын мүлігі бірнеше түрге бөлінеді:

- Жеке үйлер (коттедждер, таунхаустар)
- Көпқабатты үйлердегі пәтерлер
- Элиталық тұрғын үй кешендері
- Қолжетімді тұрғын үйлер (әлеуметтік баспаналар, мемлекеттік бағдарламалар аясында салынған үйлер)

Алматы, Астана сияқты ірі қалаларда тұрғын үй нарығының белсенділігі жоғары, себебі халықтың көші-қон үрдістері, урбанизация және экономикалық даму бұл сектордың қарқынды дамуын ынталандырады. Алматы қаласындағы көпқабатты тұрғын үй кешендері 1.4-суретте көрсетілген.



1.4-сурет – Алматы қаласындағы көпқабатты тұрғын үй кешендері
ЖК Легенда

Коммерциялық жылжымайтын мүлік бизнес жүргізуге арналған ғимараттар мен құрылымдардан тұрады. Бұл сегмент кәсіпорындардың кеңселерін, сауда орындарын, қонақ үйлерді, бизнес орталықтарды қамтиды.

Қазақстанда коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс жоғары, әсіресе Алматы және Астана сияқты ірі мегаполистерде. Сауда орталықтары, кеңселер, қоймалар және логистикалық орталықтар бизнес жүргізу үшін маңызды инфрақұрылымдық элементтер болып табылады [7].

Жер телімдері ауыл шаруашылық, құрылыс немесе коммерциялық мақсаттарда пайдаланылатын жылжымайтын мүлік объектілері болып табылады. Жер ресурстарының маңыздылығы олардың шектеулі болуымен байланысты. Қазақстанда жер учаскелері жеке меншікке және ұзақ мерзімді жалға берілетін нысандарға бөлінеді.

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік – бұл мемлекет меншігіндегі ғимараттар мен жер учаскелері. Олар әкімшілік ғимараттар, мектептер, ауруханалар, мемлекеттік кәсіпорындар сияқты объектілерді қамтиды.

Муниципалды жылжымайтын мүлік – жергілікті билікке тиесілі объектілер. Оларға коммуналдық тұрғын үй қоры, қоғамдық ғимараттар, саябақтар және басқа да жергілікті маңызы бар нысандар жатады.

Жылжымайтын мүлік нарығының субъектілері мен жіктелуін білу оның құрылымын тереңірек түсінуге мүмкіндік береді. Бұл нарықтағы әртүрлі сегменттердің ерекшеліктерін зерттеу тиімді даму стратегияларын жасау үшін қажет. Келесі бөлімде жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы мен дамуына әсер ететін негізгі факторлар қарастырылады.

1.2 Жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы мен дамуына әсер ететін факторлар

Жылжымайтын мүлік нарығы – күрделі әлеуметтік-экономикалық жүйе, оның қалыптасуы мен дамуы көптеген факторларға байланысты. Бұл нарық макроэкономикалық көрсеткіштерге, халықтың төлем қабілеттілігіне, мемлекеттік реттеу шараларына және урбанизациялық процестерге тікелей тәуелді. Жылжымайтын мүлік нарығының өзгеру динамикасы экономикалық тұрақтылықтың индикаторы ретінде қарастырылады, өйткені тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс халықтың әл-ауқат деңгейін көрсететін негізгі көрсеткіштердің бірі болып табылады.

Жылжымайтын мүлік нарығына әсер ететін факторлар макро- және микроэкономикалық сипатқа ие болуы мүмкін. Макроэкономикалық факторларға елдегі жалпы экономикалық жағдай, инфляция деңгейі, ұлттық валюта тұрақтылығы, мемлекеттік инвестициялық саясат жатады. Микроэкономикалық факторларға белгілі бір аймақтың дамуы, тұрғындардың сатып алу қабілеті, құрылыс саласының жағдайы кіреді [8].

Жалпы алғанда, жылжымайтын мүлік нарығына әсер ететін факторларды экономикалық, әлеуметтік, саяси-құқықтық және технологиялық деп төрт негізгі топқа бөлуге болады. Бұл бөлімде экономикалық және әлеуметтік факторлардың нарыққа әсері тереңірек қарастырылады.

Экономикалық факторлар жылжымайтын мүлік нарығының дамуына тікелей және жанама түрде әсер етеді. Бұл факторлар құрылыс саласының дамуына, тұрғын үй мен коммерциялық объектілерге деген сұраныс пен ұсыныстың тепе-теңдігіне, ипотекалық несиелеу жүйесінің тұрақтылығына ықпал етеді. Экономикалық жағдайдың өзгеруі жылжымайтын мүлік нарығындағы баға динамикасына, құрылыс қарқынына және халықтың сатып алу қабілетіне айтарлықтай әсер етеді.

Жалпы ішкі өнім (ЖІӨ) және жылжымайтын мүлік нарығы. ЖІӨ – ел экономикасының негізгі макроэкономикалық көрсеткіштерінің бірі. Оның өсу қарқыны жылжымайтын мүлік нарығының дамуын анықтайтын басты индикатор болып табылады. Егер ЖІӨ жоғары болса, халықтың табыс деңгейі артады, бизнес саласында инвестиция көлемі көбейеді, бұл өз кезегінде тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұранысты арттырады.

Қазақстанда ЖІӨ өсуімен қатар, құрылыс саласының дамуы да байқалады. Алайда, ЖІӨ төмендеген жағдайда халықтың сатып алу қабілеті әлсірейді, жылжымайтын мүлікке сұраныс азаяды, нәтижесінде құрылыс саласы тоқырауға ұшырауы мүмкін. Сондықтан құрылыс пен жылжымайтын мүлік нарығы елдің экономикалық өсімімен тығыз байланысты.

Инфляция және жылжымайтын мүлік бағасының өзгеруі Инфляция деңгейі жылжымайтын мүлік нарығына екі түрлі әсер етеді. Біріншіден, инфляция жоғарылаған жағдайда құрылыс материалдарының бағасы өседі, бұл жаңа жылжымайтын мүлік объектілерінің құнының артуына алып келеді. Екіншіден, инфляция халықтың сатып алу қабілетін төмендетуі мүмкін, бұл тұрғын үйге деген сұранысты азайтады.

Қазақстанда инфляцияның жоғары деңгейі ипотекалық несиелеудің қолжетімділігін төмендетіп, жылжымайтын мүлік нарығының бәсеңдеуіне себеп болуы мүмкін. Сонымен қатар, инфляция кезінде жылжымайтын мүлік активі инвестициялық тұрғыдан тартымды бола түседі, себебі тұрғындар мен инвесторлар ақшаны инфляциядан сақтау мақсатында жылжымайтын мүлікке салады [9].

Инвестициялық тартымдылық және құрылыс секторының дамуы Жылжымайтын мүлік нарығының дамуына шетелдік және отандық инвестициялардың ағыны айтарлықтай ықпал етеді. Қазақстанда құрылыс саласы экономиканың стратегиялық маңызды салаларының бірі болып табылады. Инвесторлар үшін жылжымайтын мүлікке қаржы салу тұрақты табыс көзі болып табылады. Тұрғын үй, коммерциялық жылжымайтын мүлік және өндірістік нысандар шетелдік капиталды тарту үшін маңызды секторлар саналады. Инвестициялық тартымдылықты арттыру үшін мемлекет құрылыс саласына жеңілдіктер қарастырады, түрлі ипотекалық бағдарламаларды іске қосады. Сонымен қатар, мемлекеттік-жекеменшік әріптестік аясында инфрақұрылымдық жобалар жүзеге асырылады.

Несие саясаты және ипотекалық бағдарламалар Несие саясаты жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысты реттеудің негізгі құралдарының бірі. Қазақстанда тұрғын үй сатып алу үшін ипотекалық несиелер

кеңінен таралған. Мемлекеттік бағдарламалардың арқасында халыққа қолжетімді ипотекалық өнімдер ұсынылады.

Егер несие мөлшерлемелері төмен болса, тұрғындар жылжымайтын мүлікті сатып алу үшін банктерден несие алуға ынталанады, бұл тұрғын үй нарығының жандануына ықпал етеді. Ал, егер пайыздық мөлшерлемелер жоғары болса, жылжымайтын мүлікке сұраныс азайып, нарық бәсеңдейді. Экономикалық факторлардың жылжымайтын мүлік нарығына әсері төмендегі 1.2 - кестеде көрсетілді.

Кесте 1.2 – Экономикалық факторлардың жылжымайтын мүлік нарығына әсері

Фактор	Жылжымайтын мүлік нарығына әсері
ЖІӨ деңгейі	Экономикалық өсім тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұранысты арттырады.
Инфляция	Құрылыс материалдарының қымбаттауына және ипотекалық несие қолжетімділігінің төмендеуіне әсер етеді.
Инвестициялар	Құрылыс саласын дамытады, коммерциялық және тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің санын көбейтеді.
Несие саясаты	Ипотекалық несие мөлшерлемесі төмендегенде нарықтағы белсенділік артады.

Жылжымайтын мүлік нарығының дамуы халықтың өмір сүру деңгейіне, демографиялық өзгерістерге, көші-қон үрдістеріне байланысты. Табыс деңгейі және тұрғын үй қолжетімділігі. Халықтың табыс деңгейі тұрғын үй сатып алу мүмкіндіктерін анықтайтын негізгі факторлардың бірі. Қазақстанда орташа жалақы деңгейі өскен сайын тұрғын үйге деген сұраныс артады. Сонымен қатар, жылжымайтын мүліктің бағасы халықтың төлем қабілеттілігімен үйлесуі керек, әйтпесе жылжымайтын мүлікке сұраныс төмендейді [10].

Демографиялық өзгерістер. Демографиялық өсім жаңа тұрғын үйге деген қажеттілікті арттырады. Алматы сияқты ірі қалаларда халық санының артуы тұрғын үй құрылысының қарқындылығына әсер етеді. Сонымен қатар, жас отбасылар мен көші-қон үрдістері тұрғын үй нарығының дамуына ықпал етеді.

Көші-қон үрдістері. Ауылдан қалаға көшу үрдісі жылжымайтын мүлік нарығына үлкен әсер етеді. Алматы мен Астана сияқты мегаполистерде халықтың көбеюі тұрғын үйге деген сұранысты арттырып, бағаның өсуіне себеп болады. Жылжымайтын мүлік нарығы экономикалық және әлеуметтік факторларға тәуелді күрделі жүйе. Нарықтың дамуы ЖІӨ өсімі, инфляция, несие саясаты, халықтың табыс деңгейі және демографиялық өзгерістермен тікелей байланысты. Жылжымайтын мүлік нарығының даму динамикасын түсіну үшін оның қалыптасуына әсер ететін негізгі факторларды терең талдау қажет. Алдыңғы бөлімде экономикалық және әлеуметтік факторлар қарастырылды. Бұл бөлімде саяси-құқықтық, аймақтық және технологиялық факторлардың нарыққа ықпалы қарастырылады. Саяси-құқықтық факторлар жылжымайтын мүлік

нарығының тұрақтылығына, ашықтығына және инвесторлар үшін тартымдылығына тікелей әсер етеді. Мемлекеттік реттеу саясаты, құқықтық негіздер, салық саясаты және жер қатынастарына қатысты заңдар осы факторлардың құрамдас бөліктері болып табылады.

Жылжымайтын мүлік нарығын мемлекеттік реттеу бірнеше бағытта жүзеге асырылады:

- Тұрғын үй саясаты мен әлеуметтік баспана бағдарламаларын әзірлеу
- Құрылыс нормаларын бекіту және қала құрылысы стандарттарын реттеу
- Мемлекеттік-жекеменшік әріптестік негізінде инфрақұрылымдық

жобаларды қаржыландыру

- Жер ресурстарын тиімді пайдалану және басқару

Қазақстанда мемлекеттік реттеу жылжымайтын мүлік нарығының әлеуметтік тұрақтылығын қамтамасыз етуге бағытталған. «Нұрлы жер», «7-20-25», «Баспана хит» және «Отбасы банк» сияқты мемлекеттік бағдарламалар тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру мақсатында іске қосылған. Сонымен қатар, құрылыс нормалары мен экологиялық талаптар үнемі жаңартылып отырады.

Салық саясаты жылжымайтын мүлік нарығына жанама және тікелей әсер етеді. Қазақстанда жылжымайтын мүлікке салынатын салықтар объектінің түріне және меншік иесінің мәртебесіне байланысты. Тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлікке салынатын салық мөлшерлемелері нарық қатысушыларының инвестициялық белсенділігіне ықпал етеді.

Салық саясаты жылжымайтын мүлік нарығына келесідей әсер етеді:

- Жылжымайтын мүлік салығының жоғары болуы нарықтағы ұсынысты шектейді

- Салықтық жеңілдіктер мен субсидиялар инвестициялық тартымдылықты арттырады

- Жер учаскелеріне салынатын салықтар урбанизация процесін реттейді [11].

Жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, жалға беру және кепілге қою заңнамалық тұрғыдан нақты реттелген. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі, «Жер кодексі», «Тұрғын үй қатынастары туралы» заң және басқа да нормативтік актілер жылжымайтын мүлікке меншік құқығын, оның тіркелуін және нарықтағы айналымын реттейді. Заңнамалық негіздердің айқын болуы жылжымайтын мүлік нарығының ашықтығын қамтамасыз етеді және инвестициялық климатты жақсартады. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікпен байланысты дауларды шешудің тиімді құқықтық механизмдері жасалуы қажет.

Жылжымайтын мүлік нарығы белгілі бір аймақтың урбанизациялық деңгейіне, көлік инфрақұрылымының дамуына және экономикалық белсенділігіне байланысты. Бұл факторлар әсіресе ірі қалалар мен мегаполистерде айқын байқалады. Алматы қаласының урбанизация деңгейі және тұрғын үй нарығына әсері

Алматы – Қазақстанның ең ірі экономикалық, қаржылық және мәдени орталығы. Қала халқының көбеюі тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын

мүлікке деген сұранысты арттырады. Урбанизацияның жоғары деңгейі келесі процестерді ынталандырады:

- Қаланың жаңа аудандарында тұрғын үй кешендерінің қарқынды салынуы
- Коммерциялық жылжымайтын мүліктің дамуы (кеңселер, сауда орталықтары)
- Инфрақұрылымдық жобалардың артуы (жолдар, қоғамдық көлік, инженерлік желілер)

Урбанизацияның әсері жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне әкеледі. Алматыдағы жаңа тұрғын үй кешендері көбінесе қаланың орталығында және даму перспективалары бар аудандарда салынады. Қаланың кеңеюі тұрғын үй нарығын әртараптандырады, бірақ көлік инфрақұрылымы мен әлеуметтік инфрақұрылымның дамуы оны қолдау үшін қажет. Көлік инфрақұрылымы дамыған аудандарда жылжымайтын мүлікке сұраныс жоғары болады. Алматыда метро станциялары, негізгі магистральдар, қоғамдық көлік маршруттары жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын анықтайтын негізгі факторлардың бірі [12].

Мысалы, метро станцияларының жанындағы жылжымайтын мүлік бағасы жоғары болады, өйткені көлікке қолжетімділік тұрғындар үшін үлкен маңызға ие. Сонымен қатар, қала сыртындағы аудандарда орналасқан жылжымайтын мүлік көлік желісі жақсы дамымаған жағдайда сұранысқа ие болмауы мүмкін. Сондықтан бұл қабат бойынша маңызды мәліметті 1.3 - кестеде көрсеттім.

Кесте 1.3 – Аймақтық факторлардың жылжымайтын мүлік нарығына әсері

Фактор	Нарыққа әсері
Урбанизация	Қала халқының өсуі тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұранысты арттырады
Инфрақұрылым	Көлік инфрақұрылымы дамыған аудандарда жылжымайтын мүлік бағасы жоғары болады
Қала шекарасының кеңеюі	Жаңа аудандардың дамуы құрылыс нарығын жандандырады

Жаңа технологиялар жылжымайтын мүлік нарығының дамуына айтарлықтай әсер етеді. Қазіргі таңда ақылды үйлер, жасанды интеллект негізіндегі сандық платформалар және блокчейн технологиялары жылжымайтын мүлік нарығын өзгертуде.

Ақылды үйлер – IoT (Интернет заттар) технологиялары негізінде жұмыс істейтін, энергияны үнемдейтін және автоматтандырылған жүйелерді қамтитын заманауи тұрғын үйлер. Қазақстанда «жасыл құрылыс» қағидаларына сәйкес салынған тұрғын үйлер саны артып келеді.

Жылжымайтын мүлікке қатысты мәмілелерді жүргізуде PropTech (Property Technology) платформаларының рөлі артып келеді. Қазақстанда Krisha.kz, Nomsters.kz, Dom.kz сияқты платформалар тұрғын үйді сату және сатып алу процестерін жеңілдетеді. Блокчейн технологиясы меншік құқығын тіркеу

процесін қауіпсіз және ашық етуге мүмкіндік береді. Бұл жылжымайтын мүлік саласындағы алаяқтықты азайтуға және мәмілелердің жылдамдығын арттыруға ықпал етеді [13].

1.3 Жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың әдістемелік тәсілдері мен құралдары

Жылжымайтын мүлік нарығын талдау оның құрылымын, даму тенденцияларын, баға динамикасын, сұраныс пен ұсыныстың өзгерістерін түсіну үшін қажет. Бұл нарыққа әсер ететін факторлардың көптігі мен күрделілігі талдаудың көпсалалы тәсілдерін қолдануды талап етеді. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау, инвестициялық тартымдылығын бағалау, болжам жасау және сатып алушылар мен сатушылардың мінез-құлқын талдау үшін әртүрлі әдістемелік тәсілдер қолданылады. Жылжымайтын мүлік нарығын зерттеудің әдістері статистикалық талдау әдістері, эконометриялық модельдер, картографиялық әдістер және сараптамалық бағалау тәсілдері сияқты бірнеше негізгі топтарға бөлінеді. Бұл бөлімде статистикалық талдау әдістері мен эконометриялық модельдер қарастырылады. Статистикалық талдау әдістері жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі үрдістерді анықтауға, баға динамикасын зерттеуге және сұраныс пен ұсыныстың құрылымын сипаттауға мүмкіндік береді. Бұл әдістер нақты сандарға негізделген объективті мәліметтерді өңдеуге бағытталған. Жылжымайтын мүлік объектілерінің бағасын бағалауда орташа баға әдісі жиі қолданылады. Бұл әдіс белгілі бір аймақтағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын есептеу үшін барлық сату бағаларының арифметикалық ортасын алуға негізделген.

Мысалы, егер Алматы қаласындағы белгілі бір ауданның 10 пәтерінің бағасы белгілі болса, олардың орташа бағасы келесідей есептеледі:

$$\bar{P} = \frac{P_1 + P_2 + \dots + P_n}{n} \quad (1.1)$$

мұндағы $\bar{P}$ – орташа баға,

$P_1, P_2, \dots, P_n$ – жеке жылжымайтын мүлік объектілерінің бағасы,

n – жалпы объектілер саны.

Бұл әдіс нарықтағы жалпы бағалық жағдайды сипаттауға көмектеседі, бірақ оның негізгі кемшілігі – экстремалды (тым жоғары немесе тым төмен) мәндердің әсеріне сезімтал болуы.

Медиана әдісі – жылжымайтын мүлік бағасын бағалауда жиі қолданылатын әдістердің бірі. Ол барлық бағаларды өсу ретімен орналастырып, ортасындағы мәнді таңдау арқылы есептеледі. Мысалы, егер бір аудандағы тұрғын үйлердің бағасы 10 000 000, 11 500 000, 12 000 000, 12 800 000, 13 500 000, 14 200 000, 15 000 000 теңге болса, медиана мәні 12 800 000 теңге болады.

Бұл әдіс орташа баға әдісіне қарағанда дәлірек нәтижелер береді, себебі ол экстремалды мәндерге тәуелді емес.

Жылжымайтын мүлік нарығындағы бағалардың өзгеру динамикасын бағалау үшін баға индексі әдісі қолданылады. Бұл әдіс уақыт бойынша жылжымайтын мүлік бағасының өзгерісін салыстыруға мүмкіндік береді.

Баға индексі келесі формула бойынша есептеледі:

$$I_t = \frac{P_t}{P_0} \times 100 \quad (1.2)$$

мұндағы I_t – есептік кезеңдегі баға индексі,

P_t – ағымдағы кезеңдегі орташа баға,

P_0 – базалық кезеңдегі орташа баға.

Егер 2022 жылы Алматыдағы пәтерлердің орташа бағасы 12 000 000 теңге болса, ал 2023 жылы 13 200 000 теңгеге дейін өссе, онда баға индексі:

$$I_{2023} = \frac{13200000}{12000000} \times 100 = 110 \quad (1.3)$$

Бұл көрсеткіш пәтер бағаларының 10%-ға өскенін білдіреді.

Жылжымайтын мүлік нарығын талдауда эконометриялық модельдер маңызды рөл атқарады. Олар статистикалық деректерді математикалық әдістер арқылы өңдеп, нарықтағы өзгерістерді болжауға мүмкіндік береді. Жылжымайтын мүлік бағасын статистикалық талдау әдістерінің сипаттамасы төмендегі 1.4 - кестеде көрсетілген.

Кесте 1.4 – Жылжымайтын мүлік бағасын статистикалық талдау әдістерінің сипаттамасы

Әдіс	Мазмұны	Артықшылықтары	Кемшіліктері
Орташа баға әдісі	Барлық объектілердің бағаларының арифметикалық ортасын есептеу	Қарапайым және түсінікті	Экстремалды мәндерге сезімтал
Медиана әдісі	Бағаларды өсу ретімен орналастырып, ортасындағы мәнді алу	Шынайы нарықтық бағаларды көрсетеді	Есептеу кезінде барлық деректерді қарастыру қажет
Баға индексі әдісі	Бағалардың уақыт бойынша өзгеруін анықтау	Баға динамикасын зерттеуге мүмкіндік береді	Базалық кезеңді дұрыс таңдау қажет

Трендтік талдау жылжымайтын мүлік бағаларының уақыт бойынша өзгеруін зерттеуге арналған. Ол баға динамикасының негізгі тенденцияларын анықтауға көмектеседі.

Трендтік талдау регрессиялық модельдерге сүйенеді. Ең жиі қолданылатын модель – сызықтық тренд моделі:

$$P_t = a + bt + \varepsilon \quad (1.4)$$

мұндағы P_t – уақыт бойынша өзгеретін жылжымайтын мүлік бағасы,
 a – тұрақты коэффициент,
 b – уақыттың әсерін көрсететін коэффициент,
 ε – кездейсоқ қателік.

Егер b коэффициенті оң болса, онда жылжымайтын мүлік бағалары өсуде, ал егер теріс болса – төмендеуде.

Регрессиялық модельдер жылжымайтын мүлік бағасына әсер ететін факторларды сандық түрде бағалауға мүмкіндік береді. Көпфакторлы регрессиялық модель жалпы түрде келесідей болады:

$$P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (1.5)$$

мұндағы P – жылжымайтын мүлік бағасы
 $X_1, X_2, \dots, X_n$ – әсер етуші факторлар (мысалы, ауданның инфрақұрылымы, көлік желісі, мектептердің болуы)
 $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ – осы факторлардың әсер ету коэффициенттері

Бұл модель жылжымайтын мүлік бағасының қандай факторлардан көбірек тәуелді екенін анықтауға көмектеседі.

Жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың әдістемелік тәсілдері оның даму үрдістерін, бағалық өзгерістерін және инвестициялық тартымдылығын анықтауға мүмкіндік береді. Статистикалық талдау әдістері нарықтың ағымдағы жағдайын сипаттауға көмектессе, эконометриялық модельдер оның болашақтағы өзгерістерін болжауға мүмкіндік береді. Осы әдістерді кешенді қолдану нарықтағы жағдайды дұрыс бағалап, тиімді инвестициялық шешімдер қабылдауға жағдай жасайды.

Жылжымайтын мүлік нарығын талдауда ғылыми әдістердің қолданылуы нарықтың құрылымын, баға өзгерістерін және негізгі үрдістерді терең зерттеуге мүмкіндік береді. Мұндай талдаулар жылжымайтын мүлік бағасының динамикасын түсіну, сұраныс пен ұсынысты анықтау, инвестициялық шешімдерді қабылдау және болашақ өзгерістерді болжау үшін қажет. Бұл бөлімде эконометриялық модельдер, картографиялық әдістер, сараптамалық бағалау және негізгі нарық индикаторлары қарастырылады. Эконометриялық модельдер – жылжымайтын мүлік нарығының дамуын математикалық әдістермен талдау үшін қолданылатын құралдар. Олар нарықтық факторлардың өзара байланысын зерттеуге, жылжымайтын мүлік бағасына әсер ететін негізгі

драйверлерді анықтауға және бағаның болашақ өзгерістерін болжауға мүмкіндік береді.

Трендтік талдау – жылжымайтын мүлік нарығында ұзақ мерзімді өзгерістерді анықтауға бағытталған әдіс. Бұл талдау жылжымайтын мүлік бағаларының өткен кезеңдердегі өзгерістеріне сүйене отырып, болашақтағы динамиканы анықтауға мүмкіндік береді.

Трендтік талдау сызықтық немесе қисық сызықты модельдерге негізделеді. Егер b_{tt} оң болса, онда жылжымайтын мүлік бағалары өсіп келе жатқанын білдіреді, ал теріс болған жағдайда – баға төмендеу тенденциясын көрсетеді.

Трендтік талдаудың артықшылықтары:

- Бағалардың ұзақ мерзімді өзгерістерін анықтауға мүмкіндік береді.
- Болашақтағы нарықтық үрдістерді болжауға көмектеседі.
- Маусымдық және циклдік өзгерістерді айқындауға ықпал етеді.

Регрессиялық модельдер

Регрессиялық модельдер жылжымайтын мүлік бағасына әсер ететін факторлардың сандық өзара байланысын анықтауға арналған. Бұл әдіс арқылы белгілі бір аймақтағы жылжымайтын мүлік бағасының демографиялық, экономикалық және инфрақұрылымдық көрсеткіштерден тәуелділігін бағалауға болады.

Регрессиялық модельдер жылжымайтын мүлік нарығындағы маңызды көрсеткіштерді сандық түрде өлшеуге және олардың маңыздылығын анықтауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлік нарығын зерттеуде ГАЖ (географиялық ақпараттық жүйелер) кеңінен қолданылады. Бұл технология белгілі бір аймақтардағы жылжымайтын мүлік бағаларының өзгерістерін визуалды түрде көрсетуге мүмкіндік береді.

ГАЖ технологиялары арқылы мыналар жүзеге асырылады:

- Бағалар картасын құру – белгілі бір аудандағы жылжымайтын мүлік бағаларының географиялық таралуын көрсету.
- Инфрақұрылымдық талдау – жолдар, мектептер, ауруханалар сияқты факторлардың жылжымайтын мүлік бағасына әсерін зерттеу.
- Құрылыс қарқынын бақылау – жаңа тұрғын үй кешендерінің салынып жатқан аумақтарын картаға түсіру.

ГАЖ жүйелерінің көмегімен қалалық аймақтарды зерттеу оңайлайды, ал жергілікті билік органдары бұл деректерді қала құрылысы саясатын жоспарлау үшін пайдалана алады. Жылжымайтын мүлік нарығының дамуын бағалауда сараптамалық әдістер үлкен рөл атқарады. Бұл әдістер нарықтық үрдістерді терең талдауға және аймақтық ерекшеліктерді ескеруге мүмкіндік береді.

Сараптамалық бағалау мыналарды қамтиды:

- Нарық сарапшыларының пікірлері – жылжымайтын мүлік агенттіктері, құрылыс компаниялары мен экономистердің бағалауы.

- Аналитикалық шолулар – жылжымайтын мүлік нарығы туралы зерттеулер, есептер мен статистикалық мәліметтер негізінде жасалған болжамдар.

- Жеке меншік бағалау әдістері – тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын сараптау.

Сараптамалық әдістер көбінесе статистикалық және эконометриялық талдау әдістерімен бірге қолданылады.

Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі индикаторлары

Жылжымайтын мүлік нарығын объективті түрде бағалау үшін белгілі бір индикаторлар қолданылады. Олардың ішінде ең маңыздылары – баға индексі, жалдау коэффициенті және өтімділік көрсеткіші.

Баға индексі

Баға индексі жылжымайтын мүлік бағасының уақыт бойынша өзгеруін сипаттайды. Ол белгілі бір кезеңдегі бағаларды базалық кезеңмен салыстыру арқылы есептеледі:

$$I_t = \frac{P_t}{P_0} \times 100 \quad (1.6)$$

мұндағы: I_t – есептік кезеңдегі баға индексі,

P_t – ағымдағы кезеңдегі орташа баға,

P_0 – базалық кезеңдегі орташа баға.

Жалдау коэффициенті

Жалдау коэффициенті – жылжымайтын мүлікті жалға беруден түсетін табыстың оның нарықтық бағасымен арақатынасын көрсететін көрсеткіш. Ол жылжымайтын мүлікке инвестиция салудың тиімділігін бағалау үшін қолданылады.

Өтімділік көрсеткіші

Өтімділік көрсеткіші жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықта қаншалықты тез сатылатынын анықтайды. Бұл көрсеткіш сұраныс пен ұсыныстың теңгерімін бағалауға көмектеседі.(1.5 - кестеде көрсетілген)

Кесте 1.5 – Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі индикаторлары

Индикатор	Мазмұны
Баға индексі	Уақыт бойынша жылжымайтын мүлік бағасының өзгерісін көрсететін көрсеткіш.
Жалдау коэффициенті	Жылжымайтын мүлікті жалға беруден түсетін табыстың оның нарықтық бағасымен арақатынасы.
Өтімділік көрсеткіші	Жылжымайтын мүліктің нарықта қаншалықты тез сатылатынын анықтайтын фактор.

Жылжымайтын мүлік нарығын кешенді талдау оның құрылымдық ерекшеліктерін түсінуге және тиімді инвестициялық шешімдер қабылдауға

көмектеседі. Эконометриялық, картографиялық және сараптамалық әдістер нарықтың негізгі үрдістерін анықтауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу оның құрылымдық ерекшеліктерін, сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысын және нарықтың даму тенденцияларын анықтауға бағытталған. Бұл процесте қолданылатын негізгі әдістер – статистикалық, эконометриялық және картографиялық тәсілдер.

Статистикалық әдіс арқылы жылжымайтын мүлік бағаларының өзгеруін, жалдау ақысының динамикасын, сұраныс пен ұсыныс теңгерімін бағалауға болады. Эконометриялық әдіс нарықтағы баға өзгерістерін, инвестициялық тартымдылықты және нарықтың болашақ даму болжамдарын құруға мүмкіндік береді.

Картографиялық әдіс жылжымайтын мүліктің орналасуын, оның қолайлылығын және инфрақұрылымдық қамтамасыз етілуін көруге көмектеседі. Осындай әдістерді қолдану нәтижесінде нарықтың нақты жағдайын және даму бағыттарын анықтау оңайырақ болады.

Нарықтың негізгі көрсеткіштері – баға индексі, жалдау коэффициенті және өтімділік көрсеткіші – жылжымайтын мүлік нарығының инвестициялық тартымдылығын және тиімділігін бағалаудың маңызды бөлігі болып саналады.

2 Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайын талдау

2.1 Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығына жалпы сипаттама

Алматы – Қазақстанның ең ірі мегаполисі, елдің қаржы, сауда және мәдени орталығы. Қала экономикасы республиканың ЖІӨ құрылымында маңызды орын алады, ал тұрғындардың саны жыл сайын артып келеді. Урбанизация деңгейінің жоғары болуы және халықтың көші-қон үрдістері Алматыдағы жылжымайтын мүлік нарығына үлкен әсер етеді.

Қаланың экономикалық көрсеткіштері тұрақты өсім көрсетіп келеді. 2023 жылы Алматының ЖӨӨ (жалпы өңірлік өнімі) 17,5 трлн теңгені құрады, бұл Қазақстан экономикасының шамамен 20%-ын құрайды. Қалада шағын және орта бизнестің жоғары үлесі бар, бұл коммерциялық жылжымайтын мүлікке тұрақты сұраныс тудырады. Сонымен қатар, Алматы – Қазақстандағы ең ірі қаржы орталығы, мұнда ҚР Ұлттық Банкі, қаржы ұйымдары мен ірі халықаралық компаниялардың өкілдіктері орналасқан. Бұл фактор кеңсе жылжымайтын мүлігіне сұранысты арттыруда.

Демографиялық көрсеткіштерге келетін болсақ, Алматы халқының саны 2024 жылы 2,2 миллион адамға жетті, ал ресми емес деректер бойынша қала халқы 3 миллионнан асып кетуі мүмкін. Халық санының өсу қарқыны жылжымайтын мүлікке сұранысты арттыруда, әсіресе тұрғын үй нарығында бағаның тұрақты өсуіне алып келуде.

Қалаға көшіп келушілердің басым бөлігі – жастар мен еңбекке қабілетті жастағы азаматтар. Бұл фактор жалдамалы тұрғын үйге және эконом-класс жылжымайтын мүлігіне сұранысты жоғарылатады. Сонымен қатар, Алматыда жоғары білім беру мекемелерінің көп болуы (КазҰУ, Satbayev University, AlmaU және т.б.) студенттер тарапынан тұрғын үйге деген сұранысты арттырады.

Алматының еңбек нарығы да жылжымайтын мүлікке әсер ететін маңызды фактор болып табылады. Қалада орташа жалақы республикалық деңгейден жоғары, бұл ипотекалық несиеге деген сұранысты күшейтеді. 2024 жылы орташа жалақы 420 000 теңгені құрады, бұл халықтың сатып алу қабілетін көрсететін маңызды көрсеткіштердің бірі.

Қалада тұтынушылық сұраныстың жоғары болуы коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығына оң әсер етеді. Алматыдағы сауда орталықтарының жалпы ауданы 1,5 млн м²-ден асады, ал бұл көрсеткіш жыл сайын жаңа жобалардың іске қосылуымен артуда. Қаладағы сауда орындары халықтың төлем қабілеттілігіне тікелей байланысты дамуда.

Алматы қаласы географиялық орналасуы мен инфрақұрылымдық даму ерекшеліктеріне байланысты жылжымайтын мүлік нарығында өзіндік сегменттерге бөлінеді. Қаланың аумағы 8 ауданнан тұрады:

1. Медеу ауданы – элиталық тұрғын үйлер, бизнес орталықтары, саябақ аймақтары
2. Бостандық ауданы – қаржы орталықтары, университеттер, бизнес кешендері
3. Алмалы ауданы – тарихи аудан, жоғары урбанизацияланған аумақ
4. Әуезов ауданы – эконом-класс тұрғын үй кешендері, халықтың тығыз қоныстанған ауданы
5. Жетісу ауданы – индустриялық және көлік-логистикалық хаб
6. Түркісіб ауданы – көлік инфрақұрылымы жақсы дамыған, әуежайға жақын орналасқан
7. Наурызбай ауданы – жаңа құрылыстар, тұрғын үй кешендері мен агломерациялық аймақтар
8. Алатау ауданы – Алматының ең қарқынды дамып келе жатқан ауданы, жаңа тұрғын үй кешендері, индустриялық аймақтар

Алматы қаласының орталық бөлігінде (Медеу, Бостандық, Алмалы аудандары) жылжымайтын мүлік бағасы жоғары, себебі мұнда ірі компаниялардың кеңселері, банк секторлары, элиталық тұрғын үйлер орналасқан. Бұл аудандардағы тұрғын үйдің орташа бағасы 1 м² үшін 1,5 – 3,5 млн теңге аралығында.

Әуезов, Жетісу және Түркісіб аудандары тұрғын үйдің орташа бағасы жағынан орта сегментке жатады. Мұнда кеңестік кезеңде салынған тұрғын үйлер басым, сонымен қатар жаңа тұрғын үй кешендері де салынып жатыр. Бұл аудандардағы жылжымайтын мүліктің орташа бағасы 1 м² үшін 700 000 – 1,5 млн теңге аралығында.

Наурызбай және Алатау аудандары – соңғы жылдары қарқынды дамып келе жатқан жаңа тұрғын үй құрылыстарының орталығы. Мұнда эконом-класс жылжымайтын мүлігі ұсынылады, бағасы салыстырмалы түрде төмен, 1 м² үшін 500 000 – 1,2 млн теңге аралығында.

Қаланың дамуы көлік инфрақұрылымымен тығыз байланысты. Алматыдағы метро станциялары, ірі магистральдар және қоғамдық көлік бағыттары жылжымайтын мүлік нарығына үлкен әсер етеді. Мысалы, метроға жақын орналасқан тұрғын үй кешендерінің бағасы жоғары болады, өйткені көлікке қолжетімділік тұрғындар үшін маңызды фактор болып табылады.

Жалпы, Алматының жылжымайтын мүлік нарығы орталық аудандарда коммерциялық және элиталық тұрғын үйлердің қымбаттауымен, ал шеткі аудандарда эконом-класс тұрғын үй құрылысының артуымен сипатталады. Урбанизация, халық санының өсуі және мемлекеттік бағдарламалар бұл нарықтың болашақта одан әрі дамуына ықпал ететін негізгі факторлар болып табылады.

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы көптеген қатысушылардан тұрады. Бұл нарықтың негізгі ойыншыларына құрылыс компаниялары, девелоперлер, инвестициялық қорлар, банктер, жылжымайтын мүлік агенттіктері, жалға берушілер мен сатып алушылар жатады. Әрбір ойыншының нарықтағы рөлі мен ықпалы жылжымайтын мүліктің сұранысы мен

ұсынысын анықтайды. Алматы қаласының негізгі аудандары және жылжымайтын мүлік бағалары төмендегі 2.1 - кестеде көрсетілген.

Кесте 2.1 – Алматы қаласының негізгі аудандары және жылжымайтын мүлік бағалары

Аудан	Сипаттама	Тұрғын үй бағасы (1 м², млн тг)
Медеу	Элиталық тұрғын үйлер, бизнес орталықтар, саябақтар	1,5 – 3,5
Бостандық	Қаржы орталықтары, университеттер, бизнес кешендері	1,2 – 3,0
Алмалы	Тарихи аудан, инфрақұрылымы дамыған	1,0 – 2,5
Әуезов	Эконом-класс тұрғын үйлері, халықтың тығыз орналасуы	0,7 – 1,5
Жетісу	Индустриялық және көлік-логистикалық хаб	0,6 – 1,3
Түркісіб	Әуежайға жақын орналасқан, жаңа жобалар дамуда	0,7 – 1,2
Наурызбай	Жаңа тұрғын үй кешендері, қарқынды құрылыс	0,5 – 1,2
Алатау	Агломерациялық аймақ, жаңа тұрғын үйлер	0,5 – 1,1

Құрылыс компаниялары мен девелоперлер – жылжымайтын мүлік нарығының негізгі өндірушілері. Олар жаңа тұрғын үй кешендерін, коммерциялық және өндірістік нысандарды салады. Алматыда BI Group, Bazis-A, Highvill, Marden Property, Elite House, AFD Group сияқты ірі құрылыс компаниялары жетекші рөл атқарады. Бұл компаниялар жыл сайын нарыққа жаңа тұрғын үй кешендерін шығарып, қаланың архитектуралық келбетін қалыптастырады. Олардың жобалары нарықтың орташа және премиум сегменттеріне бағытталған.

Инвестициялық қорлар және банктер – жылжымайтын мүлік нарығының қаржылық тірегі. Қазақстанда Қазақстанның Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі (қазіргі Отбасы банк), Халық Банк, ForteBank, Сбербанк (Bereke Bank) сияқты қаржы институттары тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатып алуға несиелік қолдау көрсетеді. Сонымен қатар, шетелдік инвестициялар да нарыққа белсенді қатысады, әсіресе коммерциялық жылжымайтын мүлік саласында.

Жылжымайтын мүлік агенттіктері мен риэлторлар – сатушылар мен сатып алушылар арасындағы делдалдық қызметтерді ұсынатын ұйымдар. Алматыда

Krishka.kz, Homsters.kz, Dom.kz сияқты жылжымайтын мүлік платформалары сұраныс пен ұсынысты байланыстыратын негізгі құралдарға айналды. Бұл агенттіктер нарықтағы баға өзгерістерін бақылайды, клиенттерге кеңес береді және мәмілелердің заңды рәсімделуін қамтамасыз етеді.

Жалға берушілер мен жалға алушылар – жылжымайтын мүлік нарығының күнделікті белсенді қатысушылары. Алматы – студенттер, жұмысшылар, шетелдік мамандар көп шоғырланған қала болғандықтан, жалға берілетін жылжымайтын мүлікке сұраныс жоғары. Әсіресе қаланың орталық аудандарында (Медеу, Бостандық, Алмалы) жалдау бағасы жоғары, өйткені инфрақұрылым жақсы дамыған және көлікке қолжетімділік жоғары.

Мемлекеттік мекемелер мен реттеуші органдар – жылжымайтын мүлік нарығының құқықтық негіздерін қалыптастыратын құрылымдар. Алматыда әкімдік, ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі және ҚР Ұлттық экономика министрлігі нарықты реттеу, лицензиялау, салық саясатын белгілеу, тұрғын үй құрылысын субсидиялау сияқты негізгі функцияларды атқарады.

Мемлекет жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыру және тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру үшін бірнеше мемлекеттік бағдарламаларды жүзеге асырады. Алматы қаласында мемлекеттік бағдарламалар арқылы қолжетімді тұрғын үй құрылысын ынталандыру және ипотекалық несие шарттарын жақсарту мақсатында әртүрлі жобалар іске асырылуда.

Мемлекеттік бағдарламалардың нарыққа әсері:

- Жаңа тұрғын үй құрылысының қарқыны артуда, бұл баға өсімін бәсеңдетуге ықпал етеді.
- Орта және төмен табысты азаматтар үшін қолжетімді тұрғын үй сатып алу мүмкіндіктері артады.
- Тұрғын үй нарығында несиелік жүктемені азайту арқылы сұраныс тұрақталады.
- Құрылыс индустриясына мемлекеттік инвестициялардың артуы инфрақұрылымдық жобалардың дамуын ынталандырады.

Мемлекеттік реттеу шаралары тек тұрғын үй секторына ғана емес, сонымен қатар коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығына да әсер етеді. 2024 жылы енгізілген жаңа салық кодексі коммерциялық жылжымайтын мүлікке салынатын салықтарды қайта қарастыруды қарастырды, бұл бизнес орталықтарындағы жалдау бағасына ықпал етті.

Алматының жылжымайтын мүлік нарығы мемлекеттік бағдарламалардың қолдауымен тұрақты дамып келеді. Орталық аудандардағы коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасының өсуі, ал шеткі аудандардағы тұрғын үй құрылысының артуы қала құрылымының өзгеруіне әсер етуде.

Алдағы жылдары мемлекеттік бағдарламалар құрылыс индустриясын қолдауды жалғастырады, бұл тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға және нарықтағы тұрақтылықты қамтамасыз етуге бағытталған.

Бұл шаралар Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының тұрақты дамуын қамтамасыз етуде шешуші рөл атқарады. 2.2 - кестеде Алматы

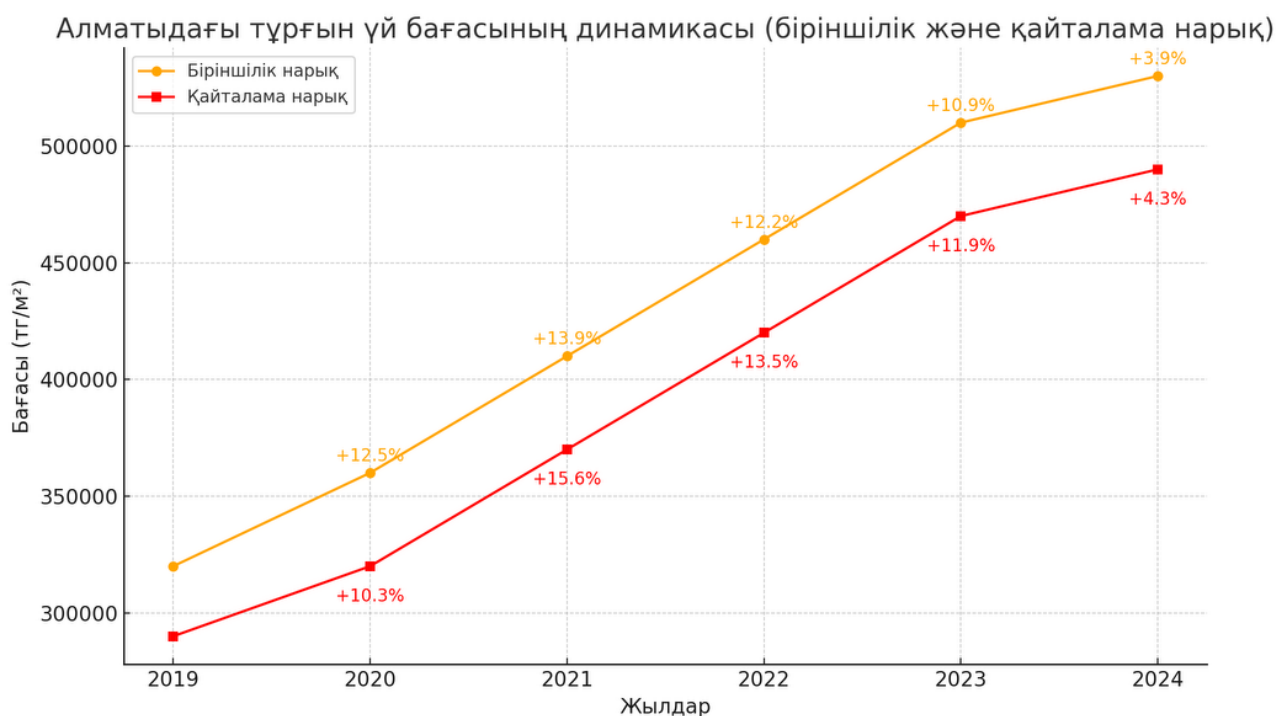
қаласындағы негізгі мемлекеттік бағдарламалар және олардың тұрғын үй нарығына ықпалы сипатталған.

Кесте 2.2 – Алматыдағы негізгі мемлекеттік бағдарламалар және олардың нарыққа әсері

Бағдарлама атауы	Мақсаты	Нарыққа әсері
«Нұрлы жер»	Тұрғын үй құрылысын қолдау	Жаңа баспана салу қарқынын арттырады
«7-20-25»	Ипотекалық несиеге жеңілдік беру	Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін арттырады
«Отбасы банк» ипотекалық бағдарламалары	Мемлекеттік субсидияланған ипотекалар	Жас отбасылар мен әлеуметтік осал топтарға қолдау
Кадастрлық бағалау жүйесі	Жер мен ғимараттардың нарықтық құнын есептеу	Коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасына әсер етеді

2.2 Әртүрлі сегменттер бойынша жылжымайтын мүлік бағаларының динамикасын талдау

Алматы қаласының тұрғын үй нарығы соңғы жылдары тұрақты өсім көрсетіп келеді. Бұл үрдіс урбанизация деңгейінің артуы, халықтың көші-қон қозғалысы, экономикалық тұрақтылық және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының ықпалымен қалыптасуда. Тұрғын үй жылжымайтын мүлігі екі негізгі сегментке бөлінеді: біріншілік (жаңа салынған тұрғын үйлер) және қайталама (қолданыста болған пәтерлер) нарықтар. Жыл сайын Алматы қаласында жаңа тұрғын үй кешендерінің саны артып, құрылыс қарқыны ұлғаюда. 2019-2025 жылдар аралығындағы баға динамикасы көрсеткендей, біріншілік нарықтағы тұрғын үйдің орташа бағасы 320 000 теңгеден 530 000 теңгеге дейін өсті, ал қайталама нарықтағы баға 290 000 теңгеден 490 000 теңгеге дейін жоғарылады. (2.1-суретте көрсетілген).



2.1-сурет – Алматыдағы тұрғын үй бағасының динамикасы (біріншілік және қайталама нарық)

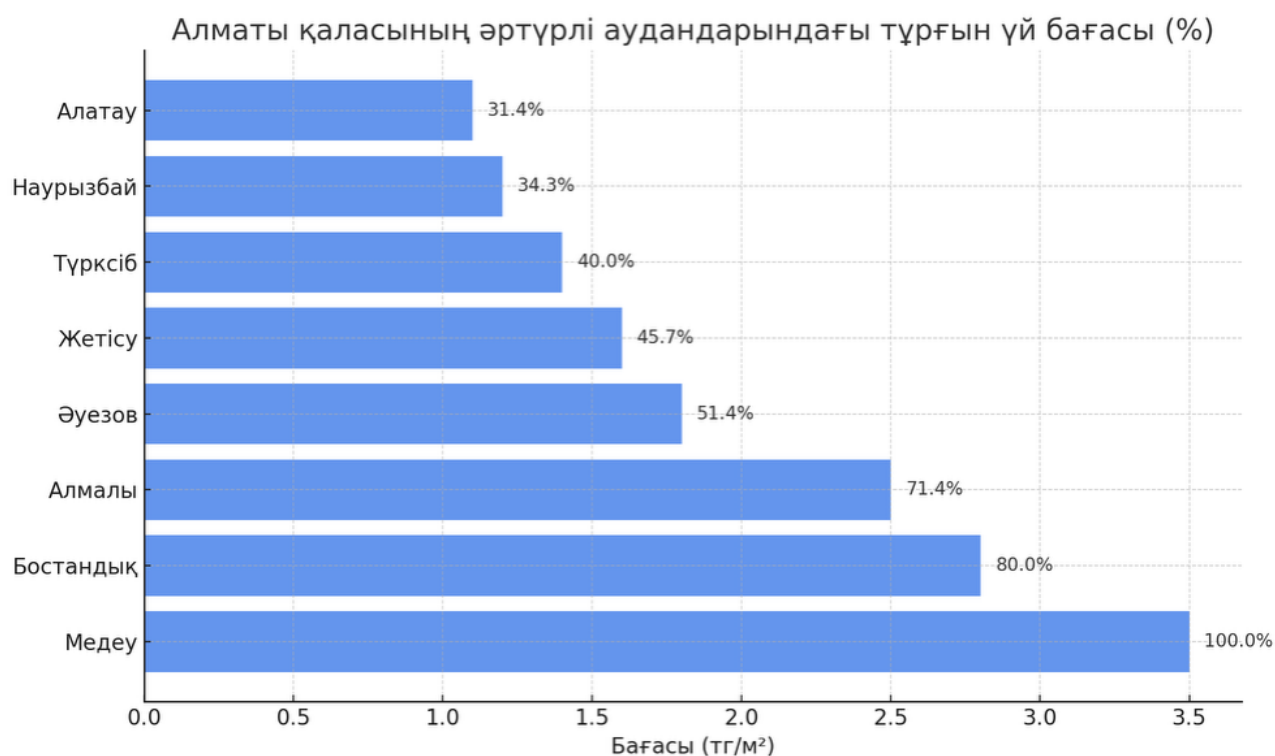
Аталған бағаның өсуіне бірнеше факторлар әсер етті:

- Құрылыс материалдарының қымбаттауы – Қазақстанда және әлемдік нарықта құрылысқа қажетті шикізаттың бағасы өсіп келеді.
- Сұраныстың жоғары болуы – Алматы қаласы ішкі және сыртқы көші-қонның басты орталығы болғандықтан, тұрғын үйге деген сұраныс артуда.
- Мемлекеттік бағдарламалардың ықпалы – «Нұрлы жер», «7-20-25» және «Отбасы банк» ипотекалық бағдарламалары азаматтардың тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін арттыруда.

Түрлі аудандардағы тұрғын үй бағасының салыстырмалы талдауы.

Алматы қаласы сегменттелген жылжымайтын мүлік нарығына ие, мұнда әр ауданның ерекшеліктеріне байланысты тұрғын үй бағасында айтарлықтай айырмашылықтар байқалады. Қаланың орталық аудандарында (Медеу, Бостандық, Алмалы) тұрғын үйдің орташа бағасы жоғары, себебі бұл аудандарда инфрақұрылым жақсы дамыған, бизнес-орталықтары орналасқан және экологиялық жағдай қолайлы.

Алматының шеткі аудандарында (Наурызбай, Алатау, Түрксіб, Жетісу) тұрғын үй бағасы салыстырмалы түрде төмендеу. Бұл аудандардағы жылжымайтын мүлік көбінесе жаңа құрылыстар мен әлеуметтік инфрақұрылымның даму деңгейімен сипатталады. (2.2-суретте көрсетілген)



2.2-сурет – Алматы қаласының әртүрлі аудандарындағы тұрғын үй бағасы

Жоғарыда көрсетілген 2.2-сурет бойынша Алматы қаласының аудандары арасындағы тұрғын үй бағасының айырмашылықтары айқын байқалады. Медеу ауданы ең қымбат аудан болып саналады, мұнда 1 м² үшін орташа баға 3 500 000 теңгеге дейін жетеді, ал Алатау ауданында бұл көрсеткіш 1 100 000 теңге шамасында. 2.3 - кестеден көрініп тұрғандай, Алматы қаласындағы тұрғын үй бағаларын аудан бойынша көрсетіп шықтым.

Кесте 2.3 – Алматы қаласындағы тұрғын үй бағалары (аудандар бойынша)

Аудан	Орташа баға (тг/м²)
Медеу	3 500 000
Бостандық	2 800 000
Алмалы	2 500 000
Әуезов	1 800 000
Жетісу	1 600 000
Түркісіб	1 400 000
Наурызбай	1 200 000
Алатау	1 100 000

Бұл айырмашылықтар көбінесе инфрақұрылымның дамуы, қоғамдық көлік желісінің жақындығы, ауданның әлеуметтік жағдайы және қоршаған орта

сапасына байланысты. Орталық аудандарда бағаның жоғары болуы олардың іскерлік белсенділігінің жоғары деңгейімен, көлік инфрақұрылымының дамығандығымен және экологиялық қолайлылығымен түсіндіріледі.

Алматыдағы тұрғын үй нарығы динамикалық өзгерістерге бейім, және бұл өзгерістерге экономикалық жағдай, инфляция деңгейі, урбанизация қарқыны, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары мен сыртқы инвестициялар әсер етеді. Алдағы жылдары жана құрылыс жобаларының іске қосылуы және инфрақұрылымдық дамудың күшеюі нарықтың тұрақты өсуіне ықпал етеді. Алматы қаласы Қазақстандағы ең ірі бизнес және қаржы орталығы болғандықтан, коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығы қарқынды дамуда. Бұл нарық кеңселер, сауда орталықтары, бизнес-орталықтар мен басқа да коммерциялық нысандарды қамтиды. Коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс негізінен ірі корпорациялар, шағын және орта кәсіпкерлік субъектілері, инвесторлар және сауда компаниялары тарапынан қалыптасады.

Соңғы жылдары Алматыдағы коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасы біртіндеп өсуде. Кеңсе орын-жайларына сұраныс жоғары болғандықтан, әсіресе қаланың орталық аудандарында (Бостандық, Медеу, Алмалы) жалдау бағасы тұрақты түрде қымбаттауда. Жоғары санатты (А классы) бизнес-орталықтарда жалдау құны орташа есеппен 1 м² үшін 12 000 – 20 000 теңге аралығында, ал орташа санатты (В классы) кеңселерде 7 000 – 12 000 теңге аралығында. Сауда орындарының жалдау құны олардың орналасқан жеріне байланысты айтарлықтай өзгереді. Алматыдағы сауда орталықтарының (Esentai Mall, Dostyk Plaza, Mega Center, Forum Almaty) элиталық аймақтарында 1 м² үшін орташа жалдау құны 20 000 – 30 000 теңге, ал шағын сауда орындарында (қаланың шеткері аудандарында) 5 000 – 10 000 теңге шамасында.

Кадастрлық баға – мемлекет белгілейтін жылжымайтын мүлік объектісінің бағасы, ал нарықтық баға – ұсыныс пен сұраныс негізінде қалыптасатын нақты сатылым бағасы. Алматыда коммерциялық нысандардың кадастрлық құны нарықтық бағалардан шамамен 30-50%-ға төмен, бұл салық салу және құқықтық реттеу үшін белгіленген бағалау механизмі. Орталық аудандардағы коммерциялық нысандардың кадастрлық құны 1 м² үшін 700 000 – 1 200 000 теңге болса, нарықтық бағасы 1 500 000 – 3 000 000 теңге аралығында.

Қандай аудандарда коммерциялық жылжымайтын мүлік қымбат, қандай аудандарда арзан және себептері

Алматы қаласында коммерциялық жылжымайтын мүліктің ең қымбат аудандары:

- Медеу – ірі бизнес орталықтары мен элиталық сауда орындары орналасқан, 1 м² нарықтық бағасы 2 500 000 – 3 500 000 теңге.

- Бостандық – қаржы орталықтары мен жоғары класты кеңселер бар, 1 м² үшін 2 000 000 – 3 000 000 теңге.

- Алмалы – сауда және кеңсе нысандары көп, 1 м² үшін 1 500 000 – 2 500 000 теңге.

- Коммерциялық жылжымайтын мүліктің бағасы төмен аудандар:

- Наурызбай – жаңа дамып келе жатқан аудан, 1 м² үшін 700 000 – 1 200 000 теңге.

- Алатау – өндірістік және жаңа құрылыстар басым, 1 м² үшін 500 000 – 1 000 000 теңге.

Өндірістік жылжымайтын мүлік Алматының сыртқы аудандарында орналасқан және көбінесе логистикалық орталықтар, қоймалар, өндірістік ғимараттар мен зауыттарды қамтиды. Бұл сегменттегі сұраныс тұрақты, себебі Алматы – республиканың негізгі көлік-логистикалық хабы.

Логистикалық орталықтар қаланың Түркісіб, Жетісу, Алатау аудандарында шоғырланған. Бұл аудандарда көлік инфрақұрылымы жақсы дамыған, қоймалар мен өнеркәсіп аймақтары орналастырылған. Жетісу ауданында орналасқан қоймалардың орташа жалдау құны 1 м² үшін 3 000 – 6 000 теңге аралығында, ал Түркісіб ауданындағы өндірістік нысандардың сатылым бағасы 1 м² үшін 500 000 – 900 000 теңге .

Алматы қаласында өндірістік жылжымайтын мүлік көбінесе өнеркәсіптік аймақтарда орналасқан, және олардың бағасы басқа жылжымайтын мүлік түрлерімен салыстырғанда төмен. Орташа алғанда, өндірістік нысандардың 1 м² сатылым бағасы 400 000 – 900 000 теңге аралығында, ал ірі зауыттар мен фабрикалардың бағасы 1 м² үшін 1 000 000 теңгеге дейін жетуі мүмкін.(2.4 - кестеде көрсетілген)

Кесте 2.4 – Алматы қаласындағы өндірістік жылжымайтын мүлік бағалары

Объект түрі	Орналасқан аудан	Орташа бағасы (тг/м ²)
Логистикалық орталықтар	Түркісіб, Жетісу	500 000 – 900 000
Қоймалар	Алатау, Наурызбай	300 000 – 700 000
Өндірістік ғимараттар	Жетісу, Алатау	400 000 – 900 000
Ірі зауыттар	Түркісіб, Бостандық	700 000 – 1 200 000

Өндірістік жылжымайтын мүлікке сұраныс Алматының көлік инфрақұрылымы мен логистикалық мүмкіндіктерінің дамуына байланысты өсуде. Мемлекеттік индустриялық аймақтар мен арнайы экономикалық аймақтар бұл нарықтың тұрақты дамуына ықпал етуде.

Алматыдағы коммерциялық және өндірістік жылжымайтын мүлік бағалары көптеген факторларға, соның ішінде орналасқан жеріне, инфрақұрылымдық дамуына және нарықтық сұранысқа байланысты айтарлықтай өзгереді. Қала орталығында коммерциялық нысандардың бағасы жоғары болып қалса, шеткі аудандарда өндірістік жылжымайтын мүлікке сұраныс артып келеді.

Алматы қаласының тұрғын үй нарығы географиялық орналасуына, инфрақұрылым деңгейіне және әлеуметтік мәртебесіне қарай айтарлықтай сараланған. Бұл тұрғыда орталық аудандардағы жылжымайтын мүлік бағасы қаланың шеткері аудандарымен салыстырғанда едәуір жоғары. Салыстырмалы талдау жүргізу үшін Медеу және Бостандық аудандарының 2 және 3 бөлмелі

пәтерлері алынды, себебі бұл екі аудан – Алматыдағы ең сұранысқа ие және инфрақұрылымы дамыған аймақтар.

2025 жылдың 1-тоқсанына сәйкес, біріншілік нарықтағы 2 бөлмелі пәтерлердің орташа бағасы келесідей болды:

- Медеу ауданы: 1 м² үшін 3 500 000 теңге
- Бостандық ауданы: 1 м² үшін 2 800 000 теңге

Бұл көрсеткіштерді салыстырсақ, Медеу ауданындағы 2 бөлмелі пәтер Бостандықпен салыстырғанда шамамен 25% қымбат екенін көреміз. Айырмашылық келесі формула бойынша есептелді:

$$\frac{3500000-2800000}{2800000} \times 100\% = 25\% \quad (2.1)$$

Сол сияқты, 3 бөлмелі пәтерлердің орташа бағасы да айтарлықтай айырмашылық көрсетеді:

- Медеу ауданы: 1 м² үшін 3 700 000 теңге
 - Бостандық ауданы: 1 м² үшін 3 000 000 теңге
- Мұндағы айырмашылық шамамен 23,3% құрайды:

$$\frac{3500000-3000000}{3000000} \times 100\% = 23,3\% \quad (2.2)$$

Бағадағы бұл айырмашылық бірнеше негізгі факторлармен түсіндіріледі:

- Медеу ауданының орналасу ерекшелігі – қала орталығы, табиғи-рекреациялық аймақтар (мысалы, Көктөбе, Медеу шатқалы) жақын орналасқан, экологиялық жағдай қолайлы.

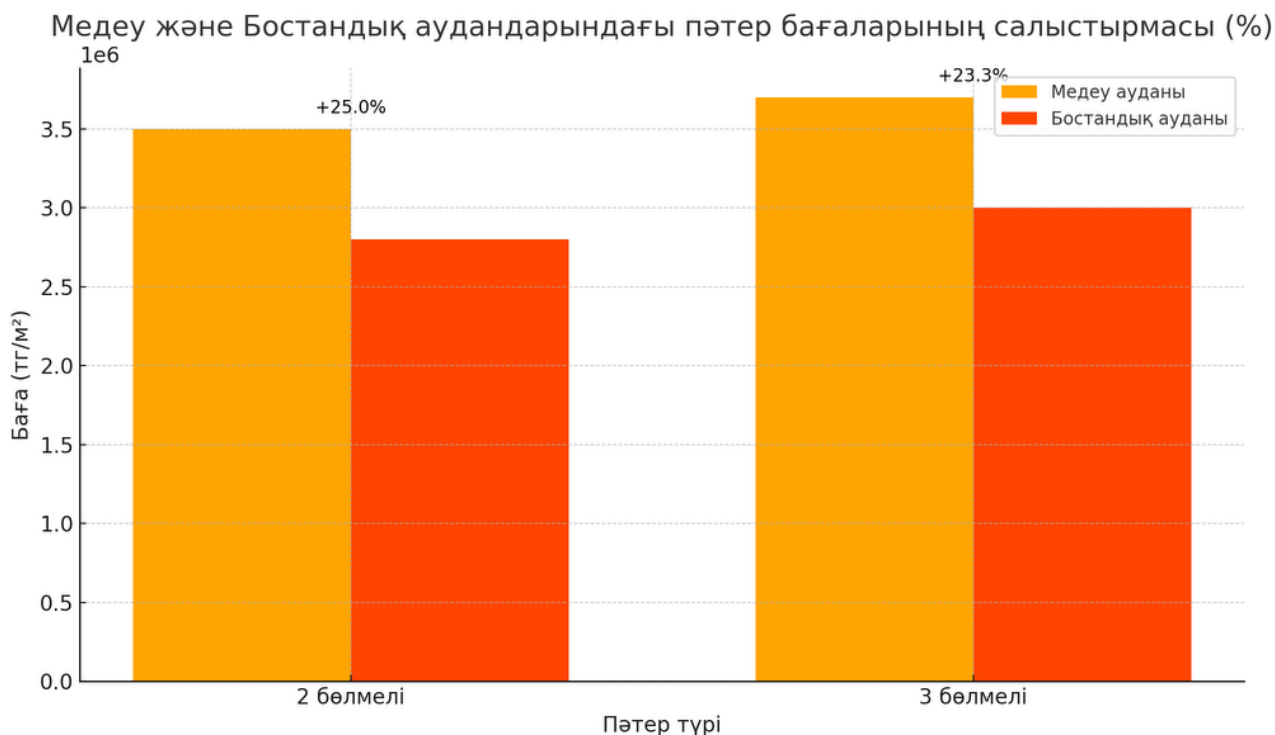
- Бостандық ауданы – қаржы және бизнес орталығы болғанымен, тығыз қоныстанған аймақ. Бағалар салыстырмалы түрде төмен, себебі тұрғын үй ұсынысы көбірек және құрылыс тығыздығы жоғары. 2.5 - кестеде Медеу және Бостандық аудандарындағы 2 және 3 бөлмелі пәтерлердің бағаларын салыстырдым.

Кесте 2.5 – Медеу және Бостандық аудандарындағы 2 және 3 бөлмелі пәтерлердің бағалық салыстырмасы

Аудан	Бөлме саны	Орташа баға (тг/м²)	Салыстырмалы аудан	Айырмашылық (%)
Медеу	2 бөлмелі	3 500 000	Бостандық – 2 800 000	+25 %
Медеу	3 бөлмелі	3 700 000	Бостандық – 3 000 000	+23,3 %

Бағалар 2025 жылдың 1-тоқсанына арналған Krisha.kz және Homsters.kz платформалары деректеріне негізделіп есептелген. Бұл салыстырмалы талдау Алматы қаласындағы тұрғын үй нарығындағы баға диспропорцияларын көрсетіп

кана қоймай, тұтынушылардың таңдау логикасын да түсіндіруге көмектеседі. Орналасқан жер, инфрақұрылым және әлеуметтік мәртебе – бағаға әсер ететін негізгі факторлар екені айқын байқалады. Осы мәліметтер негізінде 2.3-суретте диаграмма құрған болатынымын.



2.3-сурет – Медеу және Бостандық аудандарындағы пәтер бағаларының салыстырмасы

Алматы қаласындағы тұрғын үй нарығы құрылымында **біріншілік** (жаңа салынған үйлер) және **қайталама** (қолданыста болған пәтерлер) нарық сегменттері бір-бірінен баға, сапа, орналасу аймағы және сатып алушының талғамы бойынша айқын ерекшеленеді. Бұл екі сегменттің арасындағы баға айырмашылығы көбіне құрылыс материалының құнына, инфрақұрылымға және тұрғын үйдің тозу деңгейіне байланысты болады.

2025 жылдың 1-тоқсанына сәйкес деректерге сүйенсек:

- Біріншілік нарықтағы тұрғын үйдің орташа бағасы – 530 000 теңге/м²
- Қайталама нарықтағы тұрғын үйдің орташа бағасы – 490 000 теңге/м²

Аталған мәндер бойынша екі нарық сегментінің арасындағы баға айырмашылығы мына формула арқылы есептеледі:

$$\frac{530\,000 - 490\,000}{490\,000} \times 100\% = 8,16\% \quad (2.3)$$

Бұл көрсеткіш тұрғын үй сатып алудағы баға құрылымының ерекшеліктерін көрсетеді: жаңа пәтерлердің бағасы шамамен 8,16% жоғары. Бұл айырмашылық бірнеше негізгі факторлармен түсіндіріледі:

- Біріншілік нарықтағы тұрғын үйлердің инфрақұрылымы заманауи стандарттарға сай салынған, энергия үнемдейтін технологиялар қолданылады;
- Сатып алушы үшін жөндеу жұмыстарын жүргізудің қажеттілігі жоқ, яғни "ready to move-in" форматындағы пәтерлер ұсынылады;

- Қайталама нарықтағы пәтерлерде тозу деңгейі, архитектуралық стандарттардың ескіруі, коммуналдық желілердің жағдайы бағаның төмен болуына себеп болады.

Сонымен қатар, қайталама нарықта саудаласу мүмкіндігі жоғары, бұл да нақты сатылым бағасына әсер етеді. Алайда, бірінші нарықта мемлекеттік бағдарламалардың (мысалы, «7-20-25», «Бақытты отбасы») көмегімен сатып алу мүмкіндігі жиі пайдаланылады, бұл сұранысты қолдап, бағаның өсуіне ықпал етеді. Осы жайлы мәлімет төмендегі 2.6 - кестеде көрсеткен болатынын.

Кесте 2.6 – Алматы қаласындағы біріншілік және қайталама тұрғын үй нарығындағы баға айырмашылығы (2025 ж.)

Нарық түрі	Орташа баға (тг/м²)	Салыстырмалы айырмашылық (%)	Негізгі ерекшеліктер
Біріншілік	530 000	+8,16 %	Заманауи инфрақұрылым, жаңа ғимараттар, мемлекеттік бағдарламалар қолжетімді
Қайталама	490 000	–	Тозу деңгейі жоғары, инфрақұрылым кей жағдайда ескірген

2.3 Жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысты зерттеу

Сұраныс құрылымы және негізгі сатып алушылар

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы қарқынды дамып келе жатқан және тұрақты сұранысқа ие сегменттердің бірі болып табылады. Бұл сұраныс бірнеше негізгі факторларға тәуелді: халықтың санының өсуі, урбанизация, экономикалық тұрақтылық және ипотекалық несиелеу шарттарының қолжетімділігі. Қаланың стратегиялық маңыздылығы мен іскерлік орталық ретіндегі рөлі тұрғын үйге, коммерциялық және өндірістік жылжымайтын мүлікке сұранысты арттырады.

Сұраныстың құрылымын талдау үшін оны негізгі сегменттерге бөлуге болады:

- Тұрғын үй жылжымайтын мүлігіне сұраныс: Алматыға көші-қон ағымының жоғары болуы және халық санының артуы тұрғын үй нарығына тұрақты сұранысты қамтамасыз етеді. Сатып алушылардың негізгі топтарына

жас отбасылар, орташа және жоғары табыс деңгейіндегі тұрғындар, инвесторлар және шетелдік азаматтар жатады.

- Коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс: Алматы – Қазақстанның ірі қаржы және бизнес орталығы болғандықтан, кеңселерге, сауда орталықтарына, қоймаларға және бизнес-орталықтарға сұраныс жоғары деңгейде. Негізгі сатып алушылар мен жалға алушыларға ірі корпорациялар, шағын және орта бизнес субъектілері, сауда операторлары және шетелдік компаниялар жатады.

- Өндірістік жылжымайтын мүлікке сұраныс: Алматының логистикалық орталық ретіндегі маңыздылығы бұл сегменттегі сұранысты қалыптастырады. Көлік-логистика компаниялары, өнеркәсіптік кәсіпорындар және қойма орын-жайлары бар ірі инвесторлар негізгі сатып алушылар болып табылады.

Ұсыныстың негізгі ерекшеліктері (құрылыс көлемі, жаңа жобалар, инфрақұрылымдық даму)

Жылжымайтын мүлік нарығындағы ұсыныс құрылыс саласының даму қарқынына және инфрақұрылымдық даму деңгейіне тәуелді. Алматыда тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлік ұсынысы белсенді өсуде. 2023 жылы Алматыда 3,5 млн м² жаңа тұрғын үй пайдалануға берілді, бұл өткен жылмен салыстырғанда 15%-ға артық. Бұл көрсеткіш нарықтағы сұранысты қанағаттандыруға бағытталған жаңа жобалардың көбейгенін көрсетеді.

Тұрғын үй құрылысының негізгі үрдістері:

- Жаңа тұрғын үй кешендерінің саны артуда. Қазіргі таңда қалада 50-ден астам жаңа құрылыс жобалары іске асырылуда.

- Эконом-класс және комфорт-класс тұрғын үйлерінің үлесі жоғары. Инвесторлар мен девелоперлер орташа және төмен табысты азаматтар үшін тұрғын үй ұсынуды арттырып келеді.

- Инфрақұрылымдық даму: Жаңа тұрғын үй кешендері қаланың дамып келе жатқан аудандарында (Алатау, Наурызбай, Түрксіб) салынып жатыр, бұл аудандарда мектептер, балабақшалар, емханалар мен көлік желілері дамытылуда. Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысының көлемін 2.7 - кестеде көрсеттім.

Кесте 2.7 – Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысының көлемі (2020-2024 жж.)

Жыл	Тұрғын үй құрылысы (м ²)
2020	2,8 млн
2021	3,0 млн
2022	3,2 млн
2023	3,5 млн
2024	3,8 млн (болжам)

Коммерциялық жылжымайтын мүлік бойынша негізгі ұсыныстар:

- Ірі сауда-ойын-сауық орталықтарының салынуы (мысалы, Esentai Mall, Dostyk Plaza, Mega Center Almaty).

- Бизнес орталықтары мен кеңселерге сұраныстың артуы, әсіресе Бостандық және Медеу аудандарында.

- Қаланың жаңа аудандарында коммерциялық инфрақұрылымның дамуы (Наурызбай және Алатау аудандарында сауда және бизнес орталықтарының саны артуда).

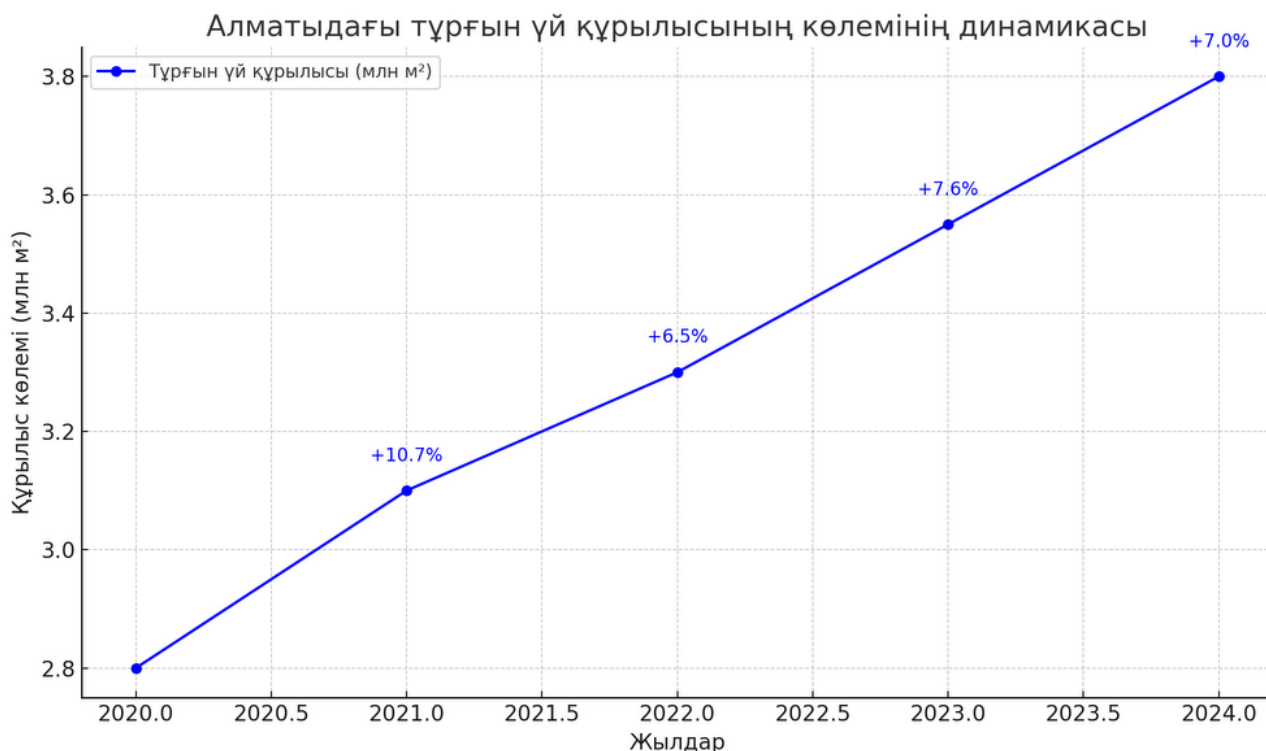
Өндірістік жылжымайтын мүлік ұсынысының ерекшеліктері:

- Жетісу және Түркісіб аудандарында жаңа логистикалық орталықтар салынып жатыр.

- Алатау ауданында өнеркәсіптік аймақтардың дамуы.

- Заманауи қоймалар мен өндірістік нысандарға инвестициялардың көбеюі.

2.7 - кестеге сүйене отырып, төмендегі 2.4-суретте Алматыдағы тұрғын үй құрылысының көлемінің динамикасын жасадым.



2.4-сурет – Алматыдағы тұрғын үй құрылысының көлемінің динамикасы

Қорыта келе, Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығында сұраныс пен ұсыныстың тұрақты өсімі байқалады. Жаңа құрылыс жобалары, мемлекеттік бағдарламалар және инфрақұрылымдық даму нарықты тұрақтандыруға және тұрғындар мен бизнес субъектілері үшін жылжымайтын мүлікке қолжетімділікті арттыруға бағытталған.

Жылжымайтын мүлік нарығында сатып алушылардың әртүрлі санаттары қалыптасқан. Алматы қаласында жылжымайтын мүлік сатып алушылардың негізгі үш тобы айқын көрінеді: жеке тұлғалар (тұрғындар), инвесторлар және

шетелдік азаматтар. Әрбір топтың сатып алу мотивтері, қаржылық мүмкіндіктері және нарыққа әсері ерекшеленеді. (2.8 - кестеде көрсетілген)

Кесте 2.8 – Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлікті сатып алушылардың негізгі санаттары

Сатып алушы түрі	Негізгі мақсат	Таңдайтын жылжымайтын мүлік түрі
Жеке тұлғалар (тұрғындар)	Тұрғын үй сатып алу	Эконом, комфорт, бизнес-класс тұрғын үйлер
Инвесторлар	Инвестиция және жалға беру	Кеңселер, сауда орындары, тұрғын үйлер
Шетелдік азаматтар	Кәсіпкерлік қызмет, жеке баспана	Коммерциялық және элиталық жылжымайтын мүлік

Алматыдағы жылжымайтын мүлік нарығы әртүрлі сатып алушылардың мүдделерін қанағаттандыру үшін кең ауқымда дамып келеді. Жеке тұлғалар көбінесе тұрғын үй сегментін қалыптастырса, инвесторлар мен шетелдік азаматтар жылжымайтын мүлікті табыс көзі немесе бизнеске пайдалану мақсатында сатып алады.

Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын зерттеуде отандық бағалау агенттіктері мен жылжымайтын мүлікке маманданған цифрлық платформалардың талдаулары үлкен рөл атқарады. Мұндай ұйымдардың қатарында Krisha.kz, Homsters.kz, Otbasys Bank, Colliers Kazakhstan, Freedom Broker және Astana Group Realty сынды бағалау және нарықтық сараптама жүргізетін кәсіби компаниялар бар. Бұл құрылымдардың жарияланымдары мен статистикалық шолулары нарықтың ағымдағы жағдайын ғана емес, сонымен қатар тұрғын үйге деген сұраныс пен ұсыныстың ұзақмерзімді трендтерін де дәл сипаттайды.

Мысалы, Krisha.kz онлайн платформасы ай сайын Алматы қаласындағы пәтерлердің бір шаршы метрінің орташа бағасын, олардың өзгеру динамикасын, сондай-ақ қай аудандарда сұраныс жоғары немесе төмен екендігін жариялап отырады. 2024 жылғы мәліметтер бойынша, Krisha.kz порталында тіркелген пайдаланушылардың 64%-ы Бостандық, Алмалы және Медеу аудандарындағы тұрғын үйлерге артықшылық берсе, қаланың шеткері аймақтарындағы (Алатау, Наурызбай) ұсыныстар көбіне ұзақ уақыт бойы тұтынушы таппай, нарықта ұзақ сақталып қалады [Krisha.kz, 2024].

Ал Otbasys Bank ұсынатын мәліметтер де сұраныс пен ұсыныс құрылымына терең талдау жасауға мүмкіндік береді. Бұл банк жыл сайын ипотекалық өтінімдер санын, мақұлданған несие көлемін және белгілі бір аудандардағы пәтер типтері бойынша сұраныстың концентрациясын көрсетіп отырады. 2023 жылы Алматы қаласында берілген ипотекалардың 58%-ы қайталама нарыққа, ал 42%-ы жаңа құрылыс объектілеріне тиесілі болған. Бұл деректер халықтың төлем қабілеті мен баспана таңдауындағы басымдықтарын анықтауға мүмкіндік

береді. Сонымен қатар, Otbasu Bank сарапшылары «7-20-25» және «Бақытты отбасы» бағдарламалары аясында сатып алынған тұрғын үйдің шамамен 70%-ы қаланың эконом-класс сегментіне тиесілі екенін атап өтеді [Otbasubank.kz, 2024]. Бағалау компаниялары мен платформалар ұсынған деректер негізінде Алматы қаласындағы тұрғын үй нарығындағы сұраныс пен ұсыныс ерекшеліктері 2.9 - кестеде көрсетілген.

Кесте 2.9 – Бағалау компаниялары мен платформалар ұсынған деректер негізінде Алматы қаласындағы тұрғын үй нарығындағы сұраныс пен ұсыныс ерекшеліктері

Компания / Платформа	Негізгі көрсеткіштер мен деректер	Талдау нәтижесі / Ескертпе
Krishu.kz	– 2024 жылы ең көп сұранысқа ие аудандар: Бостандық, Алмалы, Медеу. – Қолданушылардың 64%-ы орталық аудандарды таңдайды.	Инфрақұрылымы дамыған аудандарда сұраныс тұрақты жоғары.
Otbasy Bank	– Ипотекамен сатып алынған баспананың 58%-ы қайталама нарық, 42%-ы жаңа үйлер. – Бағдарлама аясында алынған үйлердің 70%-ы эконом-класқа жатады.	Тұрғындар төлем қабілетіне сай қолжетімді баспана іздейді.
Homsters.kz	– Наурызбай және Алатау аудандарында ұсыныс 18%-ға артты, бірақ мәміле саны тек 7%-ға өсті.	Артық ұсыныс бар, сұранысты ынталандыру қажет.
Colliers Kazakhstan	– 2025–2026 жж. коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс артады. – Орта және жоғары табысты клиенттерге бағытталған болжам.	Бизнес орталықтарға жақын орналасқан үйлерге сұраныс күтіледі.
Freedom Broker	– Алматыдағы тұрғын үй нарығы инвестициялық тартымды сектор ретінде қарастырылады.	Тұрғын үй сатып алу – халықтың ұзақмерзімді стратегиясы.

Сұраныс пен ұсыныс арасындағы теңгерімнің тағы бір көрсеткіші – Homsters.kz платформасының ұсынатын аналитикалық шолуларында кездеседі. Бұл платформа әр тоқсан сайын Алматы қаласындағы тұрғын үй нарығы бойынша кварталдық есептер жариялап, жаңа тұрғын үй кешендеріндегі бос пәтерлердің үлесін, құрылыс қарқынын және бағаның квадрат метр бойынша өзгерісін ұсынады. Мысалы, 2024 жылдың IV тоқсанында Homsters.kz деректері бойынша Наурызбай және Алатау аудандарында ұсыныс көлемі өткен жылмен

салыстырғанда 18%-ға артқанымен, нақты сатып алу мәмілелерінің саны тек 7%-ға өскен. Бұл көрсеткіш нарықта артық ұсыныс бар екенін және бұл аймақтарда сұранысқа ынталандыру қажет екенін көрсетеді [Homsters.kz, 2024].

Сонымен қатар, Colliers Kazakhstan және Freedom Broker сияқты ірі консалтингтік компаниялар тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының даму болашағына қатысты стратегиялық болжамдар береді. Colliers Kazakhstan сараптамасы бойынша, Алматы қаласында 2025–2026 жылдары коммерциялық нысандарға (кеңселер, mixed-use жобалар) сұраныстың артуы күтіледі, себебі қалада орта және жоғары табысты тұрғындар саны өсіп келеді және бизнес орталықтарға жақын орналасқан тұрғын үйлерге қызығушылық арта түсуде.

Осылайша, жоғарыда аталған бағалау компанияларының деректері мен шолулары нарықтың нақты құрылымын, сұраныс пен ұсыныстың географиялық және типологиялық бөлінісін, сондай-ақ тұрғындардың тұтынушылық мінез-құлқын бағалауға мүмкіндік береді. Бұл мәліметтер дипломдық жұмыстың аналитикалық негізін нығайтып, шешім қабылдауға қажетті сенімді дереккөз болып табылады.

2.4 Әлеуметтік-экономикалық факторлардың Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығына әсерін бағалау

Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығына әлеуметтік-экономикалық факторлар айтарлықтай ықпал етеді. Олардың ішінде халықтың табыс деңгейі, инфляция және ипотекалық мөлшерлемелер тұрғын үйге деген сұранысты анықтайтын негізгі параметрлер болып табылады.

Халықтың табыс деңгейі тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін тікелей анықтайды. 2024 жылы Алматы қаласындағы орташа жалақы 420 000 теңгені құрады, бұл республикалық орташа көрсеткіштен жоғары. Дегенмен, бұл көрсеткіштің жоғары болуы тұрғын үй сатып алуға барлық азаматтардың мүмкіндігі бар дегенді білдірмейді. Орташа баға деңгейінде пәтер сатып алу үшін халықтың 70%-ы ипотекаға жүгінуге мәжбүр.

Инфляция деңгейі жылжымайтын мүлік бағасының өзгеруіне тікелей әсер етеді. Қазақстандағы инфляция деңгейі соңғы жылдары 10-12% аралығында сақталуда, бұл құрылыс материалдарының қымбаттауына, жұмыс күшінің шығындарының артуына және соның салдарынан тұрғын үй бағасының өсуіне алып келеді. Алматы қаласында тұрғын үй бағасы 2020-2024 жылдар аралығында 45%-ға өсті, бұл инфляцияның нарыққа айтарлықтай әсер ететінін көрсетеді.

Ипотекалық мөлшерлемелер тұрғын үйге қолжетімділіктің басты факторы болып табылады. Қазіргі таңда Қазақстандағы ипотекалық несиенің орташа мөлшерлемесі 16-18% деңгейінде, бұл халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін шектейді. Дегенмен, мемлекеттік бағдарламалар ("7-20-25", "Отбасы банк" және "Баспана Хит") арқылы жылдық мөлшерлемесі 7-10% аралығында жеңілдетілген ипотекалық несие алуға болады. Баспананың қолжетімділігі ипотекалық

бағдарламалардың шарттарына тікелей тәуелді, себебі төмен мөлшерлемелер сұранысты арттырады, ал жоғары мөлшерлемелер сұранысты төмендетеді. Алматы қаласындағы тұрғын үй бағасына әсер ететін негізгі экономикалық көрсеткіштер 2.10 - кестеде көрсетілген.

Кесте 2.10 – Алматы қаласындағы тұрғын үй бағасына әсер ететін негізгі экономикалық көрсеткіштер

Көрсеткіш	2020	2021	2022	2023	2024
Орташа жалақы (тг)	250 000	290 000	340 000	390 000	420 000
Инфляция деңгейі (%)	7,2	8,5	11,3	12,5	10,8
Ипотекалық мөлшерлеме (%)	15,0	14,8	16,5	17,0	16,8
Алматыдағы орташа тұрғын үй бағасы (тг/м²)	380 000	420 000	480 000	520 000	550 000

Қаланың инфрақұрылымдық дамуы жылжымайтын мүлік бағасына және сұраныс құрылымына тікелей әсер етеді. Алматыдағы көлік жүйесі, жолдар, метро желісі және әлеуметтік инфрақұрылым тұрғын үй құнын анықтайтын негізгі факторлардың бірі болып табылады. Метро станциялары, магистральдар мен қоғамдық көлік желілері жақсы дамыған аудандарда жылжымайтын мүлік бағасы жоғары.

Инфрақұрылым дамуының тұрғын үй нарығына әсер ететін негізгі факторлары:

- Көлік инфрақұрылымы – метро, автобустар және магистральдар жақын орналасқан үйлердің бағасы орта есеппен 20-30%-ға қымбат.
- Әлеуметтік инфрақұрылым – мектептер, балабақшалар мен ауруханалар жақсы дамыған аудандарда тұрғын үйге сұраныс жоғары.
- Жасыл аймақтар мен экологиялық жағдай – саябақтарға жақын орналасқан тұрғын үй кешендері экологиялық факторларға байланысты 10-15%-ға қымбат.

Алматыдағы Бостандық, Медеу және Алмалы аудандарында инфрақұрылым дамуы жоғары, сондықтан бұл аудандардағы жылжымайтын мүлік бағасы 1 м² үшін 2 500 000 – 3 500 000 теңге аралығында. Ал, инфрақұрылымы жаңадан дамып келе жатқан Алатау және Наурызбай аудандарында тұрғын үй бағасы 1 м² үшін 700 000 – 1 500 000 теңге аралығында.

Алматы қаласының экологиялық жағдайы жылжымайтын мүлік нарығына айтарлықтай әсер етеді. Қаланың оңтүстік бөлігінде экология қолайлырақ, ал солтүстік және төмен орналасқан аудандарда ауаның ластану деңгейі жоғары. Тұрғындар көбінесе экологиялық таза аймақтарда баспана іздейді, бұл аталған аудандардағы жылжымайтын мүлік бағасының қымбаттауына алып келеді.

Кадастрлық және нарықтық бағалардың салыстыруы:

- Медеу, Бостандық және Алмалы аудандарында коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық құны 1 м² үшін 800 000 – 1 500 000 теңге аралығында болса, нарықтық бағасы 1 500 000 – 3 500 000 теңге.

- Әуезов, Жетісу және Түркісіб аудандарында кадастрлық баға 500 000 – 1 000 000 теңге, ал нарықтық баға 1 200 000 – 2 500 000 теңге.

- Алатау және Наурызбай аудандарында кадастрлық баға 300 000 – 700 000 теңге, нарықтық баға 700 000 – 1 500 000 теңге. Осы мәліметтерге сүйене отырып, 2.11 - кестені істедім.

Кесте 2.11 – Алматы қаласының аудандары бойынша инфрақұрылымдық дамудың тұрғын үй бағасына әсері

Аудан	Инфрақұрылым деңгейі	Орташа баға (тг/м ²)
Медеу	Жоғары	3 500 000
Бостандық	Жоғары	2 800 000
Алмалы	Орташа-жоғары	2 500 000
Әуезов	Орташа	1 800 000
Жетісу	Орташа	1 600 000
Түркісіб	Орташа	1 400 000
Наурызбай	Төмен	1 200 000
Алатау	Төмен	1 100 000

Бұл айырмашылық салықтық жүктемеге, жердің орналасуына, инфрақұрылымдық дамуына және коммерциялық тартымдылыққа байланысты. Орталық аудандардағы коммерциялық нысандар жоғары сұранысқа ие болғандықтан, олардың нарықтық бағасы кадастрлық құннан екі есеге дейін жоғары болуы мүмкін.

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы оның географиялық орналасуына және инфрақұрылымдық дамуына байланысты әртүрлі аудандарда үлкен айырмашылықтар көрсетеді. Нарықтық баға орталық аудандарда жоғары, ал қаланың шеткі аудандарында салыстырмалы түрде төмен. 2.12 - кестеде бұл деректер коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасының орналасқан жеріне тікелей байланысты екенін көрсетеді.

Орталық аудандарда бизнес-орталықтарға, сауда нүктелеріне, кеңсе ғимараттарына сұраныс жоғары, сондықтан олардың бағасы айтарлықтай қымбат. Ал қала шетінде жаңа дамып келе жатқан аудандарда коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасы төменірек.

Бағасы жоғары аудандарда әсер ететін факторлар:

1. Іскерлік белсенділік жоғары деңгейде – Медеу, Бостандық және Алмалы аудандарында ірі бизнес орталықтары орналасқан, сондықтан коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс жоғары.

2. Көлік инфрақұрылымы дамыған – метро, автобус желілері және негізгі магистральдарға жақын орналасқан нысандар қымбат.

Кесте 2.12 – Коммерциялық жылжымайтын мүліктің аудандар бойынша орташа бағасы (1 м², тг)

Аудан	Кадастрлық баға (тг/м ²)	Нарықтық баға (тг/м ²)
Медеу	1 200 000	3 500 000
Бостандық	1 000 000	3 000 000
Алмалы	900 000	2 500 000
Әуезов	700 000	1 800 000
Жетісу	600 000	1 500 000
Түрксіб	500 000	1 400 000
Наурызбай	400 000	1 200 000
Алатау	300 000	1 000 000

3. Әлеуметтік және коммерциялық инфрақұрылым жақсы дамыған – жоғары санатты тұрғын үйлер, сауда орталықтары, кеңселер және бизнес кешендері көп.

4. Экологиялық жағдай қолайлы – жасыл аймақтарға жақын орналасқан аудандар (Медеу ауданы) жылжымайтын мүліктің құнын арттырады .

Бағасы төмен аудандарға әсер ететін факторлар:

1. Инфрақұрылымның толық дамымауы – Алатау, Наурызбай аудандарында жаңа құрылыс жобалары болғанымен, толыққанды дамыған әлеуметтік және көлік инфрақұрылымы жоқ.

2. Жер телімдерінің көп болуы – тұрғын үй кешендері мен коммерциялық ғимараттар салуға қолжетімді жер қорының көптігі бағаның салыстырмалы түрде төмен болуына әкеледі.

3. Қала орталығынан алшақтық – бизнес орталықтарынан алыстаған сайын коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс төмендейді.

4. Өндірістік аймақтардың болуы – экологиялық тұрғыдан қолайсыз аудандарда (Түрксіб, Жетісу) жылжымайтын мүлік бағасы төмен болады.

Қорытындылай келе, Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасы ауданның инфрақұрылымына, көлік қолжетімділігіне, экологиялық жағдайына және бизнес орталықтардың жақындығына байланысты қалыптасады. Орталық аудандарда бағалар жоғары болғанымен, қала шетінде коммерциялық кеңістіктерге сұраныс артып келеді, бұл болашақта инвестициялық тартымдылықтың өзгеруіне алып келуі мүмкін.

Жылжымайтын мүлік нарығын талдау барысында нақты пәтерлерге бағалау жүргізу және оларды салыстыру нарықтағы бағалардың әділдігін, инвестициялық тартымдылығын және тұтынушылық құндылығын анықтауға мүмкіндік береді. Бұл бөлімде Алматы қаласының әртүрлі аудандарындағы үш типтік пәтер мысалына салыстырмалы нарықтық бағалау жүргізіледі. Бағалау әдісі ретінде салыстырмалы (нарықтық) тәсіл таңдалды, себебі ол нарықтағы нақты мәмілелер негізінде бағалау жүргізуге мүмкіндік береді. Соған байланысты 2.13 - кестеде бағалау объектілерін көрсеттім. 2.14 - кесте мен 2.15 -

кестеде бағалау коэффициенттер мен қорытынды салыстырмалы бағаларын жасадым.

Кесте 2.13 – Бағалау объектілері

№	Аудан	Үй түрі	Ауданы, м²	Бөлме саны	Қабат	Жөндеу түрі	Бағасы, тг
1	Бостандық	Жаңа тұрғын үй	65	2	5/12	Жақсы	42 250 000
2	Алатау	Жаңа тұрғын үй	65	2	4/9	Қарапайым	30 000 000
3	Медеу	Элиталық үй	65	2	7/10	Еврожөндеу	60 000 000

Кесте 2.14 – Бағалау барысында мынадай коэффициенттер қолданылды:

Фактор	Сипаттама	Түзету (млн тг)
Аудан	Медеу – элиталық, Алатау – шеткері	±5-10
Жөндеу	Еврожөндеу – +2 млн, қарапайым – -1	±2
Қабат	Орта қабаттар – бейтарап	0

Кесте 2.15 – Қорытынды салыстырмалы бағалар

№	Негізгі баға	Жалпы түзету	Бағаланған құн (тг)
1	42 250 000	+0	42 250 000
2	30 000 000	+2 000 000	32 000 000
3	60 000 000	-4 000 000	56 000 000

Жүргізілген бағалау нәтижесінде, Бостандық ауданындағы пәтер нарықтық теңгерімге сәйкес келетінін көрсетті. Алатау ауданындағы пәтер – баға-сапа арақатынасында ең тиімді ұсыныс. Медеу ауданындағы пәтер элиталық сегментке жатады және өз бағасына сай қосымша ерекшеліктерге ие (орналасуы, инфрақұрылым, беделді аймақ).

3 Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын дамыту перспективалары мен ұсыныстар

3.1 Жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың болашақ үрдістерін болжау

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы қазіргі урбанизациялық және технологиялық үдерістер аясында күрделі құрылымдық өзгерістерге ұшырап отыр. Қаланың аумақтық кеңеюі, демографиялық өсім, инфрақұрылымның модернизациясы мен экономикалық әртараптандыру – бұл факторлардың барлығы жылжымайтын мүлік нарығының болашақ траекториясын айқындайды. Алдағы жылдары бұл нарықтың дамуы урбанистикалық жоспарлау стратегияларымен, цифрлық трансформациямен және тұрақты даму қағидаттарымен тығыз байланысты болатыны анық.

Қазіргі кезде Алматы қаласы урбанизация мен қала құрылысының трансформация кезеңінде тұр. Бұл өзгерістер қала кеңістігінің тиімді ұйымдастырылуын, инфрақұрылымдық жүктеменің теңгерілуін және тұрғындардың өмір сүру сапасының артуын көздейді. Қалалық жоспарлау институттарының деректеріне сәйкес, Алматының қала құрылысы келешекте полицентрлік құрылымға негізделмек, яғни негізгі бизнес, мәдени және әкімшілік орталықтардан тыс жаңа урбанизация ошақтары қалыптасатын болады. Мұндай модель жылжымайтын мүлікке сұраныстың бұрынғыдан да кең ауқымды аймақтарға таралуына себеп болады және бағалық диспропорцияларды теңестіруге ықпал етеді.

Сондай-ақ, смарт-қалалар концепциясы урбанистика мен жылжымайтын мүлік нарығының тоғысында дамып келеді. Бұл парадигма тұрғын үй мен инфрақұрылымдық жүйелерді цифрландыруды, ресурстарды тиімді пайдалануды және экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз етуді көздейді. Алматы қаласында «ақылды жарықтандыру», цифрлық көлік бақылау жүйелері, тұрғын үйлердегі автоматтандырылған басқару жүйелері енгізіле бастады. Бұл технологиялық жаңғырту жылжымайтын мүлік объектілерінің сапалық сипаттамаларын өзгертеді және жоғары технологиялы тұрғын үйге сұраныстың артуына алып келеді.

Жаңа технологиялармен қатар, нарықтың дамуындағы маңызды бағыт – экологиялық және энергетикалық тиімділік қағидаттарына негізделген тұрақты құрылыс. Қазіргі кезде халықаралық тәжірибе көрсеткендей, «жасыл» құрылыс стандарттары (LEED, BREEAM) урбанизация үдерістерін экологиялық және экономикалық тұрғыдан оңтайландырудың тиімді құралына айналууда. Алматының экологиялық жүктемесі, әсіресе ауа сапасы мен көлік тығыздығы тұрғысынан, тұрақты урбанизация қағидаттарын жедел енгізуді талап етеді. Бұл талаптар жылжымайтын мүлік нарығына тікелей әсер етеді: ендігі кезекте құрылыс салушылардан энергетикалық тиімділік, су үнемдеу, жылу оқшаулағыш шешімдер мен экологиялық материалдар қолдану талап етіледі.

Жылжымайтын мүлік нарығының болашағы урбанизация, цифрландыру және экология сынды үш іргелі бағыттың түйісуінде дамитын болады. Бұл трендтер өзара ықпалдаса отырып, нарықтың құрылымына, қатысушыларының мінез-құлқына және инвестициялық тартымдылығына елеулі ықпал етпек. Төмендегі кестеде нарыққа әсер ететін болашақ үрдістер мен олардың ықтимал салдарлары жүйеленіп берілген.(3.1 - кестеде көрсеттім)

Кесте 3.1 – Жылжымайтын мүлік нарығының болашақ үрдістері мен ықпалы

Болашақ үрдіс	Қысқаша сипаттама	Нарыққа ықпалы
Урбанизацияның полицентрлік моделге өтуі	Қаланың бір орталықтан бірнеше орталыққа бөлінуі	Тұрғын үйге сұраныстың жаңа аудандарға таралуы
Смарт-инфрақұрылым және цифрлық технологиялар	IoT, Big Data, автоматтандырылған басқару жүйелерінің енгізілуі	Ақылды үйлерге сұраныс артады, техникалық талаптар өседі
Экологиялық құрылыс	Энергия үнемдеу, экологиялық материалдар, су ресурстарын басқару	Эко-үйлер мен жасыл аудандар инвестициялық тұрғыдан тартымды болады
Миграциялық өсім мен демографиялық өзгерістер	Жас отбасылар, студенттер мен еңбек миграциясы	Қолжетімді тұрғын үйге және жалдамалы секторға сұраныс өседі
Мемлекеттік бағдарламалардың ықпалы	«Отбасы банк», «Нұрлы жер» сияқты қолдау бағдарламаларының кеңеюі	Төмен табысты топтар үшін жаңа нарықтық мүмкіндіктер

Жоғарыда сипатталған үрдістердің іске асырылуы Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығында стратегиялық бағыттарды қайта қарастыруды қажет етеді. Инфрақұрылымдық шешімдер, құрылыс нормалары және инвестициялық саясат заманауи талаптарға бейімделуі тиіс. Бұл бағытта мемлекет пен жеке сектор арасындағы синергия маңызды рөл атқарады.

Сарапшылар болжамы бойынша, 2030 жылға қарай Алматыда тұрғын үй қорының 30–35%-ы интеллектуалды басқару жүйелерімен қамтылатын болады. Сонымен қатар, қала құрылысының жаңа бас жоспары тұрғын үй тығыздығын арттыруға емес, сапалы көпфункционалды аудандар құруға бағытталады. Бұл өзгерістер жылжымайтын мүлік нарығының сапалық көрсеткіштерін алдыңғы орынға шығарады.

Осылайша, жылжымайтын мүлік нарығының болашақ даму логикасы урбанизацияның сапалық сипаттарына, технологиялық жаңғыртуға және экологиялық тепе-теңдікті сақтау міндетіне негізделеді. Нарықтың бәсекеге

кабілеттілігін арттыру үшін кешенді көзқарас пен дәлелді болжау әдістерін үйлестіру қажет.

3.2 Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нысандарының инвестициялық тартымдылығын бағалау

Жылжымайтын мүлік нарығы – инвестициялық капиталдың ұзақ мерзімді айналымға түсуін қамтамасыз ететін маңызды салалардың бірі. Алматы қаласы, өзінің урбанизациялық қарқыны, демографиялық тартымдылығы және экономикалық әлеуеті арқасында, Қазақстандағы ең ірі инвестициялық хабтардың бірі ретінде қалыптасып отыр. Бұл қалада жылжымайтын мүлік нысандарына салынатын инвестиция тек тұрғын үй секторымен шектелмей, коммерциялық, туристік және индустриалдық объектілерді де қамтиды. Сондықтан Алматының жылжымайтын мүлік нарығын бағалау кезінде инвестициялық тартымдылықтың сапалық және сандық аспектілерін қатар қарастыру қажет.

Қаланың аумақтық құрылымы мен инфрақұрылымдық даму деңгейі әр ауданның инвестициялық тартымдылығын айқындайтын басты факторлардың бірі болып табылады. Алматы қаласындағы Медеу, Бостандық және Алмалы аудандары элиталық тұрғын үй мен бизнес орталықтарының шоғырланған аймақтары ретінде танылып, премиум-сегменттегі инвесторлар үшін тартымды. Бұл аудандардағы нысандардың өтімділігі жоғары, жалға беру нарығы тұрақты және сапалы қызмет көрсету деңгейі сұранысты қамтамасыз етеді. Алатау мен Наурызбай аудандары соңғы жылдары мемлекеттік және жеке құрылыс жобаларының белсенді жүзеге асуына байланысты қарқынды дамып келе жатқан перспективалық инвестициялық бағыттарға айналууда.

Инвестициялық тартымдылықты бағалауда маңызды көрсеткіштердің бірі – аудандағы табыстылық коэффициенті мен капитал қайтарым мерзімі. Келесі 3.2 - кестеде әртүрлі аудан бойынша тұрғын үй объектілерінің жалдамалы табыс тиімділігі мен болжамды өтелу мерзімі көрсетілген:

Кесте 3.2 – Аудандық деңгейде инвестициялық тартымдылық көрсеткіштері

Аудан	Орташа баға (1 м², тг)	Орташа жалдау ақысы (айына, тг)	Жалдау кірістілігі (%)	Капитал қайтарымы (жыл)
Медеу	3 000 000	600 000	2,0	20
Бостандық	2 200 000	480 000	2,6	15
Әуезов	1 200 000	300 000	3,3	12
Алатау	800 000	240 000	3,8	10
Наурызбай	750 000	220 000	3,5	11

Берілген деректерден 3.2 - кестеден көрініп тұрғандай, элиталық аудандарда капиталдың қауіпсіздігі мен ұзақмерзімді активтерге иелік ету

маңызды болғанымен, кірістілік деңгейі төмен. Керісінше, дамушы шеткері аудандарда жалдау кірістілігі жоғары, бұл орта және шағын инвесторлар үшін тиімді стратегия болуы мүмкін. Мұндай ерекшеліктер инвестициялық шешім қабылдау барысында тәуекел мен табыстылықтың арақатынасын мұқият ескеруді қажет етеді. Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығындағы инвестициялық белсенділікке мемлекеттік және жеке инвестициялар маңызды серпін беріп отыр. Қала әкімдігінің мәліметтері бойынша, 2023 жылы тек тұрғын үй құрылысына тартылған инвестициялар көлемі 680 млрд теңгені құрады, оның ішінде 56%-ы жеке құрылыс компаниялары есебінен қаржыландырылған. Мемлекеттік инвестициялар, әсіресе инфрақұрылымдық жобалар мен әлеуметтік маңызы бар тұрғын үй құрылысы аясында шоғырланған. Мұндай жобалар орташа бағалы және әлеуметтік тұрғын үй нарығын тұрақтандыруға бағытталған.

Сонымен қатар, мемлекеттік – жекеменшік әріптестік (МЖӘ) моделі аясында жүзеге асырылып жатқан жобалар инвестициялық ортаны ынталандыруда маңызды рөл атқарады. Алматыда денсаулық сақтау, білім беру және көлік инфрақұрылымы салаларындағы МЖӘ жобалары тұрғын үй құрылысымен интеграцияланып, нарықтың жалпы тартымдылығын арттырады.

Халықаралық аясында шетелдік инвесторлардың қызығушылығы Алматының жылжымайтын мүлік нарығына оң әсер етуде. Соңғы жылдары Түркия, Оңтүстік Корея, БАӘ және Қытайдан келген компаниялар тарапынан коммерциялық және туристік жылжымайтын мүлікке деген сұраныс артқан. Бұл үрдіс ең алдымен қалада тұрақты тұруға мүдделі шетелдік мамандар мен студенттердің көбеюімен, сондай-ақ туризм секторының дамуымен байланысты. Шетелдік инвесторлар көбінесе mixed-use форматындағы кешендерге, бизнес-орталықтарға және премиум санаттағы тұрғын үй жобаларына басымдық береді.

Сонымен қатар, Қазақстандағы салыстырмалы түрде тұрақты салықтық жүктеме мен меншік құқығын қорғаудың заңдық негіздері де шетелдік капитал үшін тартымды болып отыр. Алматы қаласындағы инвестициялық климатты жақсарту үшін әкімшілік кедергілерді азайту, құрылыс рұқсаттарын цифрландыру және қалалық кадастрлық ақпараттың ашықтығын арттыру қажет.

Осы факторларды ескере отырып, Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нысандарының инвестициялық тартымдылығы мынадай негізгі белгілермен сипатталады:

- Аудандар бойынша дифференциалданған кірістілік деңгейі;
- Жоғары жалға беру әлеуеті бар дамушы секторлардың кеңеюі;
- Инфрақұрылымдық жобалармен тығыз байланысты мемлекеттік инвестициялар;
- Шетелдік капиталға бағытталған құқықтық және экономикалық тұрақтылық;
- Smart-қала және экологиялық құрылыс бағытындағы инновациялық жобалардың артуы.

Жалпы алғанда, Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы инвестиция салуға қолайлы, алайда әртүрлі аудандар мен сегменттер бойынша

инвестициялық тартымдылық айтарлықтай ерекшеленеді. Инвесторлар үшін тиімді шешім қабылдау мақсатында экономикалық және әлеуметтік факторларды, инфрақұрылым мен даму динамикасын кешенді бағалау қажет. Бұл нарықтың бәсекеге қабілеттілігі мен ұзақ мерзімді тұрақтылығының басты кепілі болып табылады.

3.3 Жылжымайтын мүлік нарығын реттеу мен дамытуды жетілдіру бойынша ұсыныстар

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы қазіргі уақытта құрылымдық, институционалдық және әлеуметтік-экономикалық сын-тегеуріндермен бетпе-бет келіп отыр. Қаланың демографиялық өсуі, урбанизация қарқыны, ресурстық шектеулер және инфрақұрылымның тозуы жылжымайтын мүлік нарығын тек нарықтық тетік арқылы ғана емес, сонымен қатар тиімді мемлекеттік реттеу және кешенді қалалық саясат арқылы басқаруды талап етеді. Сондықтан нарықты жетілдіру бағытында мемлекеттік, жеке және қоғамдық мүдделердің синергиясына негізделген ұсыныстар кешенін әзірлеу аса өзекті.

Мемлекеттік реттеуді институционалды жетілдіру ең алдымен салалық заңнаманы оңтайландыруды, әкімшілік рәсімдерді цифрландыруды және қалалық басқару құрылымдарының үйлесімділігін күшейтуді көздейді. Қазіргі кезде құрылыс рұқсаттарын беру, жер телімдерін бөлу және жобалау-құрылыс жұмыстарын келісу секілді рәсімдерде бірқатар бюрократиялық кедергілер орын алуда. Бұл өз кезегінде құрылыс процесін баяулатып, инвесторлардың белсенділігіне теріс әсер етеді. Осыған байланысты, «бір терезе» қағидаты негізінде құрылысқа қатысты барлық келісу процестерін автоматтандыру, жер кадастры мен қала құрылысы жоспарларын бірегей цифрлық платформаға интеграциялау ұсынылады.

Жылжымайтын мүлік нарығының теңгерімді дамуын қамтамасыз ететін тағы бір маңызды бағыт – қолжетімді тұрғын үй бағдарламаларын кеңейту. Халықтың елеулі бөлігі үшін бастапқы нарықтағы тұрғын үй бағасы олардың төлем қабілетінен жоғары, ал жалдамалы сектор әлі де болса жүйелі түрде реттелмеген. Осы орайда, мемлекеттік субсидиялар мен жеңілдікті ипотекалар негізінде әлеуметтік тұрғын үй қорын ұлғайту, «Отбасы банк» арқылы мақсатты қаржыландыру механизмдерін күшейту және коммуналдық жалдамалы тұрғын үй құрылысын арттыру қажет.

Қолжетімді тұрғын үй тек баға жағынан ғана емес, сонымен қатар экологиялық және әлеуметтік қауіпсіздік тұрғысынан да тиімді болуы тиіс. Осыған байланысты, «жасыл құрылыс» стандарттарын енгізу және оларды мемлекеттік қолдау саясатының маңызды элементіне айналдыру қажет. Құрылыс салушылары үшін экологиялық таза материалдарды пайдалану, энергия тиімділігін арттыру және су ресурстарын үнемдеу сияқты параметрлерге қойылатын талаптарды заңнамалық деңгейде нақтылап, экологиялық

сертификацияға ие жобаларға салықтық және қаржылық ынталандыру механизмдерін енгізу ұсынылады. Бұл, бір жағынан, қоршаған ортаға түсетін жүктемені азайтса, екінші жағынан, тұрғындардың өмір сапасын арттырады.

Қалалық инфрақұрылымды жақсарту – жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыру мен кеңейтудің қажетті алғышарты. Баспана құрылысы тек тұрғын үй көлемін арттырумен шектелмей, оған қызмет көрсететін инфрақұрылымдық жүйелердің (жол, қоғамдық көлік, мектеп, аурухана, инженерлік желілер) сапасымен тікелей байланысты. Осы тұрғыда, урбанизация қарқыны жоғары аудандарда инфрақұрылыммен қамтуды басымдық ретінде белгілеу, аудандарды кешенді жоспарлау қағидатына көшу және «ақылды қала» элементтерін енгізу қажет. Мысалы, жаңа тұрғын үй кешендерін жобалау кезеңінде көлік тораптарына қолжетімділік, қоғамдық кеңістіктер мен рекреациялық аймақтарды біріктіре қарастыру – әлеуметтік тұрақтылықты қамтамасыз етудің маңызды шарты. Келесі кестеде жылжымайтын мүлік нарығын реттеу мен дамыту бойынша негізгі ұсыныстар жүйелендірілген(3.3 - кестеде көрсетілген):

Кесте 3.3 – Жылжымайтын мүлік нарығын жетілдіру бойынша ұсыныстар

Ұсыныс бағыты	Қысқаша мазмұны
Мемлекеттік реттеуді жетілдіру	Құрылыс рұқсаттарын цифрландыру, жер қатынастарының ашықтығын қамтамасыз ету
Қолжетімді тұрғын үй саясаты	Ипотекалық субсидиялар, әлеуметтік тұрғын үй салу, жалдамалы нарықты реттеу
Экологиялық стандарттар	«Жасыл» құрылыс нормаларын заңдастыру, экосертификаттау жүйесін енгізу
Инфрақұрылымды дамыту	Инженерлік және көлік жүйелерін жаңғырту, аудандарды кешенді жоспарлау

Осы ұсыныстардың тиімді жүзеге асуы үшін нормативтік-құқықтық базаны жетілдірумен қатар, қалалық жоспарлаудың институционалдық тетіктерін де қайта қарау қажет. Сонымен қатар, мемлекеттік және жеке әріптестік аясындағы жобаларға мониторинг жүргізудің бірыңғай әдістемесін енгізу – нарықтың ашықтығы мен есептілігін арттырады.

Жалпы алғанда, Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын тиімді реттеу тұрғын үймен қамтамасыз етудің сапасын жақсартуға, тұрғындардың әлеуметтік әл-ауқатын арттыруға және урбанизация үдерістерін орнықты дамытуға мүмкіндік береді. Мұндай кешенді көзқарас қаланың инвестициялық тартымдылығын арттырып қана қоймай, оның халықаралық стандарттарға сай урбанистикалық орта ретінде қалыптасуына алғышарт жасайды.

ҚОРЫТЫНДЫ

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу барысында оның құрылымы, даму заңдылықтары, нарыққа әсер етуші факторлары мен болашақ даму перспективалары жан-жақты талданды. Зерттеу жұмысының барысында алынған нәтижелер қаланың әлеуметтік-экономикалық дамуын, тұрғын үй құрылысының бағытын, мемлекеттік саясаттың тиімділігін және инвестициялық ортаның жай-күйін түсінуге мүмкіндік берді.

Жылжымайтын мүлік нарығы – тек экономикалық емес, сонымен қатар әлеуметтік маңызы зор сала. Алматы қаласында бұл нарық елдегі ең ауқымды әрі динамикалық жүйелердің бірі болып табылады. Қаланың географиялық орналасуы, тұрғындар санының үнемі өсуі, көші-қон қарқыны, урбанизация деңгейі және мемлекеттік қолдау бағдарламалары бұл саланың үздіксіз даму траекториясын айқындап отыр.

Зерттеу барысында тұрғын үй, коммерциялық және өндірістік нысандар нарығының құрылымы мен олардың ерекшеліктері нақты мысалдармен көрсетілді. Алматының әртүрлі аудандарындағы тұрғын үй бағалары, жалдау ақысы және сұраныс құрылымының айырмашылықтары нарықтың аймақтық сипат алатынын дәлелдейді. Мысалы, Медеу, Бостандық сияқты орталық аудандарда элиталық және бизнес-класс пәтерлерге сұраныс жоғары, ал Алатау, Наурызбай сынды шеткері аудандарда қолжетімді тұрғын үй мен әлеуметтік инфрақұрылымы бар кешендерге қызығушылық басым.

Жылжымайтын мүлік нарығына әсер ететін негізгі макроэкономикалық және институционалдық факторлар анықталды. Олардың қатарында: инфляция, халықтың табыс деңгейі, ипотекалық несие шарттары, құрылыс материалдарының қымбаттауы, мемлекеттік реттеу және заңнамалық өзгерістер бар. Сонымен қатар, «Нұрлы жер», «7-20-25», «Бақытты отбасы» сияқты мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының нарыққа ықпалы сарапталып, олардың тиімділігі мен шектеулері көрсетілді.

Зерттеу жұмысының маңызды бағыттарының бірі – нарықтағы инвестициялық тартымдылықты бағалау болды. Жүргізілген салыстырмалы талдаулар көрсеткендей, Алматы қаласы инвестиция тарту үшін әлеуеті зор орталықтардың бірі болып табылады. Бұл әсіресе ұзақ мерзімді капитал салымдары үшін тиімді. Перспективалық аудандарда құрылыс жобалары мен инфрақұрылымдық даму жоспарлары инвестициялық қызығушылықты одан әрі арттырып отыр. Сонымен қатар, шетелдік инвесторлардың қызығушылығы артып келе жатқаны байқалды, әсіресе бизнес-орталықтар мен туристік нысандарға бағытталған капитал ағыны жоғары.

Экологиялық құрылыс, смарт-технологиялар және тұрақты даму принциптері нарықтың болашақ даму бағыттарын анықтайды. Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, тек экономикалық тиімділік ғана емес, экологиялық қауіпсіздік пен әлеуметтік тұрақтылық та нарықтың тұрақты дамуы үшін шешуші мәнге ие. Осы орайда, мемлекеттік реттеу шараларын жетілдіру, тұрғын

үй сапасын арттыру, экологиялық құрылыс жобаларын ынталандыру, инфрақұрылымды кешенді жоспарлау сынды ұсыныстар берілді.

Қорыта келе, Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын кешенді түрде басқару үшін көпвекторлы тәсіл қажет. Бұл – мемлекеттік органдардың, құрылыс компанияларының, қаржы институттарының және инвесторлардың үйлесімді әрекетін талап ететін күрделі процесс. Дипломдық жұмыстың нәтижелері қалалық жоспарлауда, инвестициялық шешімдер қабылдауда және тұрғын үй саясатын жетілдіруде нақты практикалық ұсыныстар беру үшін негіз бола алады.

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу барысында алынған нәтижелер қаланың әлеуметтік-экономикалық дамуына, тұрғын үй саясатына және инвестициялық ортасына тереңірек түсінік береді. Нарықтың динамикалық сипаты, әртүрлі аудандардағы баға мен сұраныс айырмашылықтары, сондай-ақ мемлекеттік бағдарламалардың әсері бұл саланың күрделілігін және әлеуметтік маңызын айқындайды.

Зерттеу көрсеткендей, Алматыда жылжымайтын мүлік нарығының дамуы тек экономикалық факторларға ғана емес, сонымен қатар қала тұрғындарының өзекті қажеттіліктеріне, урбанизация процестеріне және инфрақұрылымдық жобалардың тиімділігіне тікелей байланысты. Болашақта нарықтың тұрақты дамуы үшін мемлекет пен жеке сектордың үйлесімді әрекеті, сондай-ақ тұрғын үй саясатындағы инновациялық тәсілдер маңызды рөл атқарады. Осындай кешенді талдау арқылы Алматының жылжымайтын мүлік нарығын одан әрі зерттеуге және оның даму стратегияларын жетілдіруге негіз бола алады.

Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу жұмысы қаланың әлеуметтік-экономикалық дамуы мен тұрғын үй саясатының өзекті мәселелерін кешенді түрде қарастыруға мүмкіндік берді. Зерттеу барысында нарықтың қазіргі жағдайы, оның даму тенденциялары, сондай-ақ әртүрлі сегменттердегі (тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік) динамика терең талданды.

Қаланың орталық аудандары мен шеткі аймақтар арасындағы баға мен сұраныс айырмашылықтары жылжымайтын мүлік нарығының аймақтық теңсіздігін айқын көрсетеді. Элиталық және бизнес-класс нысандарға деген жоғары сұраныс қаланың экономикалық орталық ретіндегі маңыздылығын растаса, қолжетімді тұрғын үй кешендерінің дамуы әлеуметтік теңдік мәселелерін шешуге бағытталған.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Турсунбаев И. Н. Стратегический менеджмент в коммерческой недвижимости г. Алматы // Экономика и социум. – 2024. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskiy-menedzhment-v-kommercheskoy-nedvizhimosti-g-almaty>
- 2 Обзор рынка г. Алматы – Жилая недвижимость // Scot Holland. – 2024. URL: <https://shre.kz/file/11>
- 3 Рынок недвижимости – 2024. Итоги года // Крыша. – 2024. URL: <https://krisha.kz/content/articles/2024/2024-rynok-nedvizhimosti-2024-itogi-goda>
- 4 Изменение цен на рынке жилья в январе 2025 года // Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. – 2025. URL: <https://stat.gov.kz/ru/news/izmenenie-tsen-na-rynke-zhilya-v-yanvare-2025-goda>
- 5 Коммерческая недвижимость и перспективы рынка REIT // Международный финансовый центр «Астана». – 2024. URL: <https://aifc.kz/wp-content/uploads/2024/09/kazakhstan-kommercheskaya-nedvizhimost-i-perspektivy-rynka-reit-2.pdf>
- 6 Стоит ли покупать квартиру в Алматы: анализ рынка в 2024 году // Галерея Новостроек. – 2024. URL: <https://galereya.kz/blog/stoit-li-pokupat-kvartiru-v-almaty-analiz-rynka-v-2024-godu>
- 7 Современное состояние рынка недвижимости в крупных городах Республики Казахстан // CyberLeninka. – 2024. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-rynka-nedvizhimosti-v-krupnyh-gorodah-respubliki-kazahstan>
- 8 Какие изменения произошли на рынке жилья в Казахстане? // Colliers Kazakhstan. – 2024. URL: <https://colliers.kz/kak-izmenilsya-rynok-zhilya-v-kazahstane-za-poslednie-neskolko-let>
- 9 Анализ рынка недвижимости Казахстана // Elibrary. – 2024. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42817029>
- 10 Обзор рынка жилья Алматы. Экономические аспекты // Институт экономических стратегий. – 2024. URL: <https://www.inesnet.ru/article/obzor-rynka-zhilya-almaty-ekonomicheskie-aspekty>
- 11 Цены на недвижимость в Казахстане достигли пика в крупнейших городах // Inbusiness.kz. – 2025. URL: <https://www.inbusiness.kz/ru/news/ceny-na-nedvizhimost-v-kazahstane-dostigli-pika-v-krupnejshih-gorodah>
- 12 Аналитика о рынке недвижимости Алматы // Forbes Kazakhstan. – 2023. URL: https://forbes.kz/articles/v_galeree_novostroek_podelilis_analitikoy_o_rynke_nedvijimosti_almaty
- 13 Что ожидает рынок жилья в 2025 году: мнения экспертов // Крыша. – 2024. URL: <https://krisha.kz/content/articles/2024/2024-cto-ozhidaet-rynok-zhilya-v-2025-godu-mneniya-ekspertov>

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ және ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И СӘТБАЕВ атындағы ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ

Ғылыми жетекшінің пікірі

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрлерінің атауы)

Сайдуалиев Диас Жайылмысұлы
(студенттің аты – жөні)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»
(БББ атауы мен шифры)

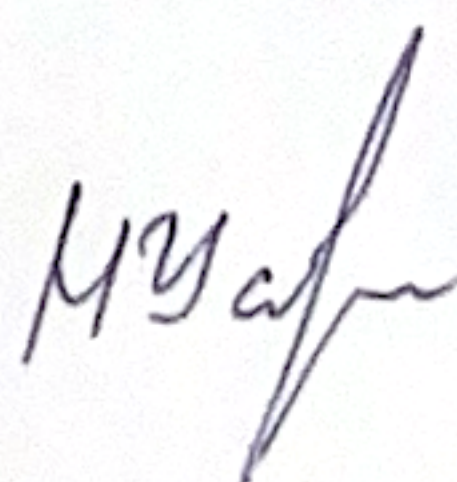
Тақырыбы: «Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын
талдау»

Дипломдық жұмыс бекітілген тапсырмаға сәйкес орындалған. Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығы жан-жақты зерттеліп, сенімді дереккөздерге сүйене отырып, салыстырмалы талдаулар жүргізілген. Жұмыста тұрғын үй бағаларының динамикасы, сұраныс пен ұсыныс, құрылыс көлемі және нарық сегменттері нақты және жүйелі түрде қарастырылған.

Зерттеу барысында Сайдуалиев Диас өз бетімен ізденіс жасап, ғылыми жетекшінің ұсыныстарын ескергені байқалады. Жұмыс құрылымы талаптарға сай, мазмұны толық әрі өзекті. Қорытынды бөлімде нақты ұсыныстар беріліп, жұмыстың ғылыми және практикалық құндылығы айқындалған. Жұмысты «жақсы» деген бағаға лайық деп санаймын және қорғауға жіберуге ұсынамын

Жұмысты 96% деңгейінде «өте жақсы» деп бағалаймын. Орындаған Сайдуалиев Д. студенті бакалавр дәрежесіне лайықты деп санаймын және қорғауға жіберуге ұсынамын.

Жетекші
ҚазҰТЗУ, МІЖГ кафедрасының
қауымдастырылған профессоры,
Доктор PhD
«30» мамыр 2025ж.



Н.Б.Усипбаев

ҚазҰТЗУ 706-16 Ү. Сын-пікір

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И.СӘТБАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрінің атауы)

Сайдуалиев Диас Жайылмысұлы
(аты, жөні тегі)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»
(БББ шифры, атауы)

Тақырыбы: «Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау»

Орындалды:

- а) слайдттық бөлім 13 парақ.
б) түсініктеме 50 бет.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Сайдуалиев Диас орындаған «Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау» атты дипломдық жұмысын қарап шықтым. Жұмыс тақырыбы өзекті және ғылым немесе практика үшін маңызды мәселені қамтиды.

Негізгі бөлімде мәселенің теориялық және практикалық аспектілері жан-жақты қарастырылып, қажетті әдебиеттер мен дереккөздер қолданылған. Автор мәселені талдау барысында зерттеу әдістерін дұрыс таңдаған және оларды тиімді пайдалана білген. Жұмыстың нәтижелері нақты және ғылыми негізделген, оларды практикада қолдану мүмкіндігі бар.

Жалпы, дипломдық жұмыс өз деңгейінде дайындалған, мазмұны логикалық тұрғыдан ұйымдастырылған және ғылыми талаптарға сай жазылған. Дипломдық жұмысты жақсы деген бағаға ұсынамын және оны қорғауға рұқсат беремін.

Жұмысты бағалау

Жұмыс мазмұнды, құрылымы талаптарға сай, ғылыми негізделген. Дипломдық жұмысты жоғары деңгейде орындалған деп 98% бағалаймын және студенттерге 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін беруге болады деп санаймын.

Пікір беруші
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ
PhD доктор, аға оқытушы
«9» 06 2025 ж.



Сарыбаев Е.С

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сайдуалиев Диас Жайылмысұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 2.5

Коэффициент Подобия 2: 1

Микропробелы: 0

Знаки из здругих алфавитов: 5

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата 02.06.25г



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сайдуалиев Диас Жайылмысұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығын талдау

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 2.5

Коэффициент Подобия 2: 1

Микропробелы: 0

Знаки из здругих алфавитов: 5

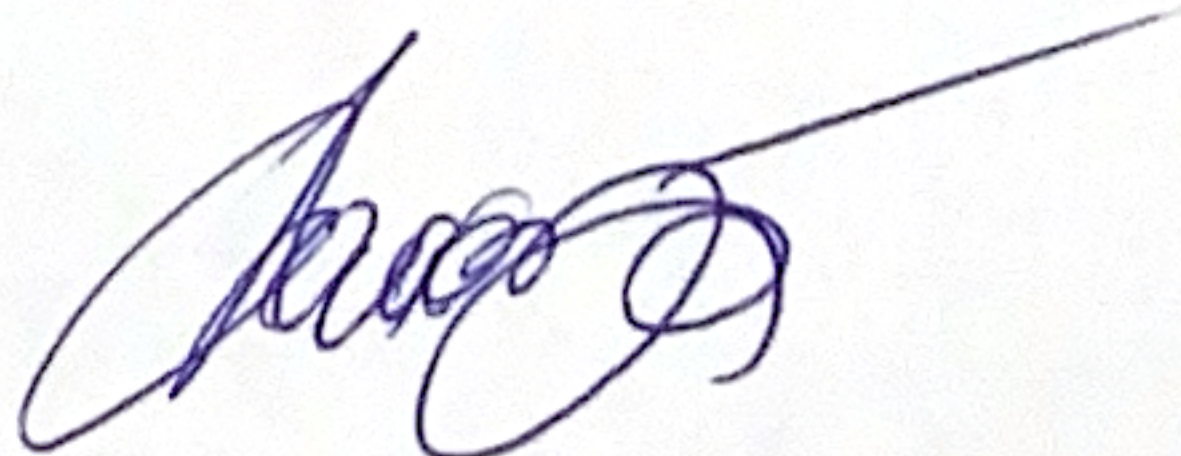
Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

- ☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- ☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- ☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- ☐ Обоснование:

Дата 02.06.2022.



Байтурбай О.
проверяющий эксперт